



HANDLÄGGARE
Nina Åhman
08-535 364 10
nina.ahman@huddinge.se

Redogörelse efter samråd

DATUM
7 maj 2008

DIARIENUMMER
SBN PL 2005/40.313

SIDA
1(45)

Detaljplan för Vårberget

Sammanfattning

Detaljplan för Vårberget har varit på samråd mellan den 29 november 2006 och den 23 januari 2007.

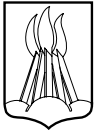
Efter samrådet har detaljplanen delats upp i två detaljplaner. Detaljplan för östra Vårberget (Dp 26-E-2) som omfattar nybebyggelse i grupphus respektive detaljplan för västra Vårberget (Dp 26-E-3) - denna detaljplan - som omfattar majoriteten av befintlig bebyggelse. Detta för att ge möjlighet till att klargöra eventuella släntinträngs exakta omfattning.

Denna samrådsredogörelse omfattar hela Vårberget, dvs både detaljplan för östra Vårberget och detaljplan för västra Vårberget.

Länsstyrelsen vill att dagvattenfrågan och förhållandena för fuktskogen belyses ytterligare. *Stockholms lokaltrafik* anser att det är tveksamt om det finns underlag för dem att trafikera sträckan. *Vattenfall Eldistribution* och *Stockholm Vatten* begär E-områden för transformatorstationer resp pumpstationer. *Stockholm stad* framhåller att de överväger möjligheten att utvidga Sätterskogens naturreservat till området kring Vårbergstoppen, man är dock villig att fortsätta diskutera frågan om förbindelser mellan områdena.

Miljönämnden anser att inte tillräcklig hänsyn tagits till Korpbergets naturvärden samt att de naturvärden som bevaras inom planen bör ges en tydligare skyddsbestämmelse. De anser även att frågorna kring gångstråk och dagvatten bör belyses ytterligare. *Samhällighetsföreningen Laxholmen 3*, i Stockholms stad, anser att bebyggelsen kommer för nära deras fastigheter.

Vårbergets fastighetsägarförening tar upp frågan om bevarande av områdets karaktär, vägslänter, gatubelysning, rundkörning och Vårbergets brygga. Dessa synpunkter återkommer i många av de *enskilda sakägares* yttranden.



För att reda ut de frågor som rörde den befintliga bebyggelsen, exempelvis slänternas omfattning, detaljprojekterades gatuutbyggnaden så att slänternas påverkan på fastigheterna kunde klarläggas. Detaljplan för Vårberget har därför delats i två; en för den östra delen (nybyggnationen) och en för den västra (den befintliga bebyggelsen).

Förändringar i plankartan

Detaljplan för Vårberget har att delats i två; en för den östra delen (nybyggnationen) och en för den västra (den befintliga bebyggelsen).

Planområdet har minskats i den södra delen så att avståndet till nyckelbiotopen på Korpberget är större.

Slänterna har justerats. Vägarna har detaljprojekterats och släntavtal har i de flesta fall upprättats mellan fastighetsägare och kommunen. Den slänt man avtalat om har markerats på plankartan. I de fall en slänt skulle få en alltför stor negativ påverkan anläggs istället en mur för att ta upp höjdskillnader mellan fastighet och gata.

Korsningen på Vårbackavägen ovanförvägens branta avsnitt har setts över för att undvika en fyrvägs korsning i den punkten. Bostäderna i planområdets sydöstra del försörjs via planområdet detaljplan östra Vårberget. En gång- och cykelväg förbinder den vägen med Vårbackavägen.

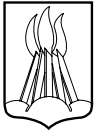
Nödvändiga u-områden för dagvatten har setts över och lägen justerats.

Den befintliga hangaren ska kunna byggas till med en bostadsdel, dock med restriktionen att bostadsdelen inte ska kunna dominera byggnadens karaktär av hangar.

Planhandlingarna har förtydligats avseende gestaltning och terränganpassning. Byggnadsytan för befintliga småhus har minskats, till 160 kvadratmeter för enplanshus och 120 kvadratmeter för hus i två våningar. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse att souterrängvåning kan anordnas, utöver högsta antal våningar, där det är lämpligt med hänsyn till terrängen. Byggnadsytan för sjöbod har ökats från 15 kvadratmeter till 20. Planhandlingarna har kompletterats med ett gestaltungsprogram där krav ställs på byggnaders anpassning till terrängen. Planens syfte, i planbeskrivningen, har stärkts med en skrivning av terränganpassning samt hänvisning till gestaltungsprogrammet.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 26 september 2005 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för Vårberget.



Planområdet avgränsas i väster av Mälaren och i norr och öster av kommungränsen till Stockholms stad. I söder gränsar planområdet till Korpberget. Bostadsfastigheterna inom området privatägda medan Huddinge kommun äger övrig del av området. Ett markanvisningsavtal för det område som avses exploateras med grupphusbebyggelse är tecknat mellan Huddinge kommun och Skanska Nya Hem AB.

Detaljplanen syftar till att skapa ett attraktivt bostadsområde med arkitektoniska kvaliteter som är nära kopplade till områdets natur och sjönära läge. VA-situationen i området ska förbättras genom att området ska försörjas med kommunalt vatten och avlopp. Inom planområdet finns idag ett fritidshusområde med cirka 35 bostäder kring Segelledsvägen och Vårbackavägen och ett skogsområde. Fritidshusområdet började bebyggas på 1920-1930-talen och är mycket karaktäristiskt för sin tid. Totalt rymmer området cirka 100 bostäder i nytilkommande grupphus och åtta nya småhus på tomter som styckas av kommunal mark. Dessutom kan nya tomter komma till inom det befintliga fritidshusområdet. Den nya bebyggelsens utformning ska anpassas till områdets kulturvärden och till naturens och terrängens förutsättningar. Tanken är att områdets naturkaraktär ska kunna bevaras.

Ett planprogram för Vårby gård, som omfattade hela Vårby gård, godkändes av Byggnadsnämnden den 13 juni 2002. Syftet med programmet är att lyfta hela kommundelen Vårby gård. Programmet redovisar bland annat områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse om totalt cirka 500 lägenheter. Detta planområde är ett av dessa områden. Planprogrammet redovisades för samhällsbyggnadsnämnden den 10 oktober 2006.

En programhandling inför detaljplan för Vårberget upprättades av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i januari 2006, den var på remiss under februari och mars 2006.

Detaljplaneförslaget har tagits fram av en projektgrupp under ledning av planavdelningen på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Hur har samrådet gått till?

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i november 2006 att samråd av detaljplan för Vårberget får ske. Samråd har skett under tiden 29 november 2006 – 23 januari 2007. Ett informationsmöte hölls den 11 december 2006. En redogörelse efter samråd upprättades. Därefter har ytterligare ett informationsmöte hållits den 18 juni 2007.

Materialet har sänts enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer enligt samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida.



Yttranden

Följande remissinstanser har inte svarat

Stockholms läns landsting (reg- och trafikn), Friluftsförbundet (Huddinge), Naturskyddsföreningen (Huddinge), Skogsstyrelsen, Hembygdsföreningen (Huddinge), Förskole- och grundskolenämnden, Förskole- och grundskolenämnden, Demokratiforum Vårby, Huddinge brottsförebyggande råd, Huddinge miljövårdsråd.

Följande remissinstanser har ingen erinran

Södertörns Fjärrvärme AB, Polisen, södertörns polismästardistrikt, Södertörns brandförsvärsförbund.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Sumpskogen, naturvärden

I planbeskrivningen framhålls att fuktskogen har högt naturvärde och att det är väsentligt att förutsättningarna för biotopen bevaras, vilket bland annat sker genom dagvattenhanteringen. Enligt beskrivningens avsnitt om dagvattenhanteringen skall fuktskogen utnyttjas för flödesutjämning samt ska flödet genom skogen inte styras genom anläggningstekniska åtgärder. Enligt miljöbeskrivningen kommer exploateringen sannolikt att medföra att framtida flödesfluktuationer och vattenståndsvariationer bli större än idag, och att åtgärder behöver vidtas för att fuktskogen ska förbli en fuktskog även under torra perioder. Hur detta hanteras och säkerställs bör förtydligas.

I planbeskrivningen anges vidare att fuktskogen ska gallras. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att gallring kan vara ett ganska stort ingrepp, som bland annat kan leda till att avdunstningen ökar. Länsstyrelsen förordar även från naturvärdessynpunkt samråd med Skogsstyrelsen innan sådana åtgärder utförs.

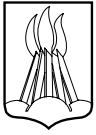
En karta över nyckelbiotoper m.m. har tagits in i planbeskrivningen vilket är bra men kartan är svårtydd med avseende på bebyggelse. Planbeskrivningens avsnitt om dagvattenhantering synes sakna textdelar (sid 19/20). Ifråga om förekomst av rödlistade arter i planbeskrivningen (s 7) är ".. har inte gjorts några fynd av rödlistade arter" en lämpligare formulering.

Skredrisk

Frågan om eventuell skredrisk bör uppmärksammas eftersom planområdet sluttar ner mot Vårbyfjärden och stora delar dessutom utgörs av branta partier.

Kollektivtrafik

Av handlingarna framgår att det är osäkert om det finns underlag för en busslinje på Vårbackavägen. De planerade bostäderna får då mycket långa



avstånd till en ny busshållplats vid Vårby allé, 800-1000 meter. Länsstyrelsen anser att även andra möjligheter att begränsa bilberoendet bör redovisas, främst tillgången till infartsparkering, gärna i anslutning till andra mål punkter som t. ex. handel.

Fornlämningar

Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter.

Behovsbedömningen

Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Kommentar

Sumpskogen, naturvärden

Ytterligare en fördjupad dagvattenutredning har gjorts. Syftet har varit att identifiera de åtgärder som behöver göras för att förhållandena för fuktskogen inte ska förändras. Text bör ingen gallring av det slaget som tidigare nämnts ske.

Planbeskrivningen har setts över och reviderats enligt ovan.

Skredrisk

Planbeskrivningen kompletteras med bedömning av skredrisk. I det här fallet är risken liten för skredrisk eftersom de branta partierna i huvudsak består av berg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger långt från befintlig kollektivtrafik varför kommunen ser det som angeläget att en busslinje kommer till. Frågan om infartsparkeringar vidarebefordras till berörd förvaltning.

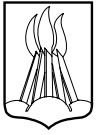
AB Storstockholm lokaltrafik

SL vidhåller att de planerade bostäderna ligger på för långt avstånd från befintlig kollektivtrafik samt att underlaget är för litet för att ny busstrafik ska kunna startas. SL föreslår att kommunen överväger konsekvenserna av kommunikationerna till området innan planarbetet går vidare.

Vidare är SLs standard för trafikering med busstrafik gatubredd på 7,0 meter och inte som skrivet i planbeskrivningen, 6,5 meter.

Vad SL erfar finns redan en hållplats (Vårby brygga) i korsningen Vårbackavägen/Vårby Allé, vilken trafikeras av linje 707, 740 och 191. En ny tunnelbaneuppgång vid Vårby Gård finns inte med i SLs planer.

SL förstår kommunens önskan om kollektivtrafik till området, men vill påpeka att SL till stora delar är finansierat av skattepengar och har till uppgift att försörja hela länet med kollektivtrafik. Det är viktigt att rationella



lösningar hittas, och det anser inte SL att planerna för Vårberget ger underlag till.

Kommentar

Planområdet ligger långt från befintlig kollektivtrafik varför kommunen ser det som angeläget att en busslinje kommer till. Området är bebott, problemet med dålig kollektivtrafikförsörjning finns redan idag.

Huddinge kommuns standard för bussgator är 6,5 meters körbana.

Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter på samrådshandlingar och samrådsredogörelse.

Polisen

Polismyndigheten har ej någon erinran gällande förslaget.

Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har tagit del av programhandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har tidigare inkommit med yttrande i programskedet, daterat 2006-03-29. Lokalgatornas förändring samt E-områdets placering i det nya planförslaget medför att området måste kompletteras med ytterligare ett E-område. Distributionsledningarna blir i detta planförslag annars för långa mellan transformatorstation och kund vilket resulterar i spänningsfall.

Med avseende på blivande elförsörjning till Segelledsvägen, vägen söderut utmed Vårbyfjärden, önskar Vattenfall även att det på plankartan föreslagna E-området för transformatorstation flyttas intill E-området för pumpstation.

Vi redovisar våra önskemål av E-områden om 10x10 meter på bifogad bilaga "Nytt förslag till E-områden för transformatorstationer Vårberget".

Med avseende på ovanstående information yrkar Vattenfall på två E-områden om 10x10 meter. Vattenfall önskar även ta del av den antagna detaljplanen.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med två E-områden för transformatorstationer enligt ovan.

Bilaga återfinns i ärendets akt i samhällsbyggnadsnämndens planarkiv hos planavdelningen.



Stockholm Vatten AB

Ledningsutbyggnad

För att va-försörja bebyggelsen inom detaljplaneområdet krävs ur va-teknisk synpunkt utbyggnad av det allmänna va-ledningssystemet dels inom planområdet och dels i Vårbackavägen fram till befintligt ledningssystem i Vårbackavägen vid Krongårdsvägen. Detta innebär att vägsträckan mellan Krongårdsvägen och planområdet som nu inte ingår i planen behöver också planeras och byggas ut i samband med genomförandet av detaljplanen för att säkerställa att ledningsutbyggnaden på sträckan håller för framtiden. Dessutom kommer det säkerligen att behövas en bättre väg än befintlig för att försörja bebyggelsen inom planområdet.

Ett annat alternativ är att planområdet utökas och att ovanstående vägsträcka också ingår i detaljplanen.

Pumpstationer

Erforderligt område (E2) för planerade pumpstationer har markerats med blå färg på bif. delkopia av plankartan.

Föreslaget E2-område vid Segelledsvägen bedöms inte behövas pga att tryckavloppssystem planeras för den befintliga bebyggelsen vid Segelledsvägen/Vårbackavägen.

U-område

I planen föreslagna u-områden för dagvatten behöver utökas till 6m för att kunna förlägga ev. dagvattenledningar i dessa.

Kommentar

Ledningsutbyggnad

Vägsträckan mellan Krongårdsvägen och planområdet kommer att planeras och byggas ut i samband med genomförandet av detaljplanen, även om den inte ingår i detaljplanen.

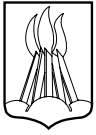
Pumpstationer

Plankartan har kompletterats med två E-områden för pumpstationer i samråd med Stockholm Vatten.

U-område

Plankartan har reviderats så att u-områden är 6 meter breda.

Bilaga återfinns i ärendets akt i samhällsbyggnadsnämndens planarkiv hos planavdelningen.

***SRV återvinning AB***

SRV återvinning AB som beretts tillfälle att yttra sig beträffande rubricerad utställning, vill härmed meddela att vi förutsätter samråd i bygglovsförfarande med avseende på utformning och dimensionering av transportvägar och utrymmen för avfallshantering. För att minimera tung trafik, kan avfallet med fördel samlas in från gemensamhetsanläggning

I övrigt har vi inget att erinra mot planen

Kommentar

Sedvanligt samråd i bygglovsförfarande kommer att ske

Södertörns fjärrvärme

Södertörns Fjärrvärme AB har ingen erinran utöver de tidigare framförda.

Stockholms stad, stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelningen

Stadsbyggnadskontoret är villiga att diskutera frågan om en eventuell bussgata nedanför Vårbergstoppen eller norrifrån till Vårberg. Stadsbyggnadskontoret har därutöver inga ytterligare synpunkter utöver de som framfördes i kontorsremissen i februari 2006.

Kommentar

Huddinge kommun vill gärna fortsätta att diskutera frågan om eventuell förbindelse mellan Vårberget och Vårberg. Dock gör områdets begränsningar det svårt att anlägga bussgata norrifrån via Vårbackavägen.

Stockholms stad, stadsbyggnadskontoret, strategiska avdelningen

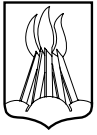
Skärholmens stadsdelsnämnd beslutar att i huvudsak instämma i förvaltningens tjänsteutlåtande som svar till Huddinge kommun.

Att därutöver anföra nedanstående.

Omedelbar justering.

Skärholmens Stadsdelsnämnd har tidigare behandlat ett ärende som omfattar det geografiska område som förvaltningens yttrande avser. Detta skedde 2006-04-27, "(§ 26 Remiss: Förslag till Sätreskogens Naturreservat)".

Samtliga partier var då överens om följande gemensamma uttalande: "Att staden noggrant överväger möjligheten att utvidga reservatet så att också hela naturområdet på och runt Vårbergstoppen, inklusive strandremsan från Sätreskogen till Korpberget i Huddinge kan ingå i reservatet. Många faktorer,



i det utredningsmaterial som finns, talar för att mycket stora värden för naturen då skulle kunna tillvaratas. Bland annat så skulle den s.k. "avbrutna kilen" kunna förverkligas."

Detta är fortfarande nämndens ståndpunkt och bör kommuniceras i samband med diskussioner om ett utvidgat naturreservat.

Förvaltningens förslag

Stockholm stad bör inleda ett samarbete med Huddinge för att se vilka samordnings- och planeringsfördelar som, tillsammans, kan åstadkommas i den fortsatta planeringen av området Vårberget på båda sidor om kommungränsen, så att området upplevs som en helhet både beträffande naturområdet och bebyggelseområdet utmed Mälarstranden, med respekt för strandnära läget.

Vid planläggningen av befintligt fritidshusområde bör en frizon skapas efter Mälarstranden som tillhör kommunen. Detta även på Stockholmsidan. Härmed kan den nuvarande populära och vackra strandpromenaden knytas ihop med det parkstråk närmast Mälaren som stäcker sig från Johannesdalsbadet i Vårberg ända till Gröndal i Stockholm. Detta kan ses som en grön kompensation inför exploateringen av skogsområdet.

Vidare föreslås att områdesprogrammet för stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, som utarbetas av stadsbyggnadskontoret, utvidgas att omfatta ett större område runt Vårbergstoppen samt även fritidshusområdet utmed Vårbackavägen vid Mälarstranden för att studera möjligheterna till ytterligare bostadskomplettering.

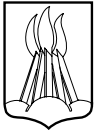
Kommentar

Huddinge kommun är positiv till att samarbeta med Stockholms stad i ovanstående frågor.

Miljönämnden

Korpbergets naturvärden

Vid programsamrådet framförde miljökontoret att det är viktigt att planerad bebyggelse tar hänsyn till Korpberget med dess höga naturvärden och befintliga nyckelbiotoper. Dessa nyckelbiotoper ska bevaras och lämnas för fri utveckling. Planförslaget som nu presenteras tar inte tillräcklig hänsyn till Korpbergets natur- och rekreationsvärden. Bebyggelsen intill Korpberget bör lokaliseras med ett större avstånd till Korpberget. Miljökontoret anser att det är mer lämpligt att lokalisera eventuell bebyggelse så att fuktskogen påverkas än att Korpbergets nyckelbiotoper och grönstrukturen påverkas.



Eftersom den föreslagna detaljplanen innebär ett stort ingrepp i den regionalt värdefulla grönstrukturen är det viktigt att den omgivande natur som detaljplaneringen har tagit hänsyn till ges ett skydd. En lämplig skyddsform är biotopskyddsområde vilket inrättas av Skogsstyrelsen. Miljökontoret har vid kontakt med Skogsstyrelsen fått uppgiften att de delar uppfattningen att Korpberget bör skyddas som biotopskyddsområde. Miljökontoret föreslår därför att uppdrag ges till Skogsstyrelsen att genomföra detta.

Anpassning till naturens och terrängens förutsättningar

Det gröna sambandet mellan Vårbergstoppen och Korpberget bör vara bredare och förstärkas som en kompensationsåtgärd då befintlig naturmark tas i anspråk. Den bebyggelse som planeras i planområdets sydöstra del innebär att stora ingrepp i befintlig natur krävs. Detta stämmer inte överens med planens syfte att anpassa bebyggelsen till naturens och terrängens förutsättningar genom att undvika sprängning i berg och större schaktningar. En tydlig och strängare planbestämmelse bör finnas som reglerar natur- och terränganpassning för att bebyggelse ska tillkomma utifrån platsens förutsättningar och på naturens villkor.

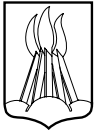
Naturområden inom planen

I det fortsatta planarbetet behöver naturområden inom planen som ska bevaras ges tydligare skyddsbestämmelser.

I den norra delen av området finns en mindre fuktskog bestående av björkar och tallar som enligt plankartan till stor del hamnar inom mark betecknad som natur. Denna fuktskog bör bevaras på grund av sitt generella naturvärde och sin närhet till Mälaren. Fuktskogen har även ett skönhetsvärde som bidrar positivt till omgivande bebyggelses naturnärhet och rekreation. Fuktskogen tar redan idag naturligt hand om regnvatten i området och har därmed en viktig funktion för omhändertagande av dagvatten, vilket är angeläget på grund av närheten till Mälaren. Miljökontoret anser att den norra mindre fuktskogen bör bevaras i sin helhet och att omgivande planerad bebyggelse anpassas till fuktskogens bevarande.

Rekreation

Plankartan saknar planbestämmelse som säkerställer syftet att omgivande natur ska vara tillgänglig för rekreation för boende och allmänheten. Den illustrerade situationsplanen redovisar gångstråk genom bebyggelsen som följer befintliga upptrampade stigar och det är viktigt att dessa beaktas och inte försvinner i den fortsatta planeringen. Miljökontoret kan konstatera att de befintliga välanvända promenadstråken längs med och upp på Korpberget i den södra och sydöstra delen av planområdet skärs av med den nu föreslagna utformningen.



dagvatten

Bestämmelsen om dagvattenhanteringen bör förtydligas. Byggnadernas grundläggningsnivå ska anpassas till dagvattensystemets nivåställning.

Kommentar

Korpbergets naturvärden

Korpberget ingår inte i detaljplaneområdet. Den tillkommande bebyggelsen är önskvärd i ett kommunalt perspektiv, som ett del i förnyelsen av Vårby gård som stadsdel. I planprogrammet för Vårby gård och de politiska beslut som föregått programmet har vägningen gjorts att en tillkommande bebyggelses positiva inverkan på bilden av Vårby gård samt den möjlighet den nya bebyggelsen ger i att kunna göra boende karriär inom området har vägt tungt.

Planområdet har minskats i den södra delen så att ett större avstånd till nyckelbiotoperna skapats.

Planhandlingarna har förtydligats avseende gestaltning och terränganpassning. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse att souterrängväning ska anordnas där det är lämpligt med hänsyn till terrängen. Planhandlingarna har kompletterats med ett gestaltungsprogram där krav ställs på byggnaders anpassning till terrängen. Planens syfte, i planbeskrivningen, har stärkts med en skrivning av terränganpassning samt hänvisning till gestaltungsprogrammet. Avvikelse från detaljplanen kan ej ges i strid med planens syfte.

Naturområden inom planen

Bestämmelsen "Natur" har kompletterats så att den lyder "Natur, karaktär skall bevaras" Den norra fuktskogen samt dess avrinning bevaras i sin helhet.

Rekreation

I planarbetet har hänsyn tagits till befintliga stigar så långt det varit möjligt. Den tillkommande exploateringen, som är önskvärd i ett kommunalt perspektiv, innebär att vissa stigar är svåra att bevara. I de fallen får gående använda det tillkommande gatunätet.

Dagvatten

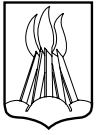
Dagvattenbestämmelsens formulering är generell och anger en inriktning om att varje fastighet ska ta hand om sitt eget dagvatten. Hur det löses är en fråga för genomförandet av detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten i Huddinge

Lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på samrådshandlingarna:

I Planbeskrivningen:

5.9 Administrativa frågor:



Genomförandetiden bör vara samma för all mark inom planområdet. Detta underlättar registreringen av planen och förenklar den framtida förståelsen av planen. En särskild genomförandetid för allmän platsmark är onödig. Jämför PBL 5:5: Innan genomförandetiden börjar löpa har planen full rättsverkan med undantag av att fastighetsägarna inte kan få bygglov. Kommunens skyldighet att bygga ut anläggningar har heller inte inträtt.

I Genomförandebeskrivningen: 1.2 Genomförandetiden.

Texten "För allmänplatsmark börjar genomförandetiden när detaljplanen vunnit laga kraft." bör tas bort, se synpunkt ovan.

2.2 Fastighetsrättsliga frågor.

Texten bör utvecklas med avseende på hur övertagandet av vägföreningens vägar inom planområdet ska gå till. Det är inte säkert att hela vägföreningen ska upphävas. Eftersom vägföreningen även förvaltar vägar utanför planområdet bör ansvaret för dessa vägar samt ansvaret för den befintliga bryggan inom planområdet prövas vid en omprövningsförrättning.

Om den befintliga bryggan även i fortsättningen ska ägas av en gemensamhetsanläggning bör frågan om deltagande i denna anläggning prövas vid denna omprövningsförrättning. Delaktigheten i denna gemensamhetsanläggning bör bygga på frivillighet från fastighetsägarnas sida, någon möjlighet att tvinga en fastighet att ingå i brygganläggningen är inte lämpligt. Om gemensamhetsanläggning bildas för bryggan blir bryggan tillgänglig enbart för de som är delägare. Om den befintliga bryggan däremot ska vara allmänt tillgänglig bör den ingå i kommunens huvudmannaskap.

2.2 Fastighetslösen

Hela texten bör flyttas upp under rubriken 2.3 Fastighetsbildning

Nytt stycke 2.2 Släntintrång bör ersätta 2.2 Fastighetslösen

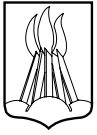
2.5 Gemensamhetsanläggning

Lägg till text om gemensamhetsanläggning för befintlig brygga om den inte ska vara kommunal (se vidare ovan).

Plankartan:

De x-områden som finns utlagda bör preciseras till sin lokalisering och i första hand läggas ut som gångvägar på naturmark och i andra hand som x-områden på kvartersmark. X-område eller hellre gångväg på naturmark saknas inom radhusområdet i sydväst (gångvägar finns inritade på illustrationen).

Genomförandetiden bör ändras (se synpunkt ovan).



Beteckningen g för gemensamma infarter, p-platser, grönområde saknas inom radhusområdet i sydväst.

Kommentar:

Detaljplanen föreslås få två olika genomförandetider. För nyexploateringsområdet kan genomförandetiden starta direkt när detaljplanen vinner laga kraft. Men för omvandlingsområdet finns flera samordningsproblem (tillgång till anslutningspunkt för vatten och avlopp, ombyggnad av befintliga vägar etc). Därför startar genomförandetiden ett år efter det datum detaljplanen vinner laga kraft för området med befintlig bebyggelse. I övrigt har plankarta och planbeskrivning/genomförandebeskrivning har reviderats enligt ovan.

Vårbergets fastighetsägarförening, Vårby vägförening

Här kommer ett gemensamt yttrande från Vårbergets fastighetsägareförening och Vårby vägförening, överenskommet/na vid stadgenligt utlysta extra föreningsmöten 2007-01-18.

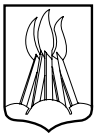
Föreningarna är i princip positiva till förslaget till utbyggnad, dock med nedanstående anmärkningar/kommentarer:

Grundinställning, bakgrund

Området tillkom vid mitten av 1920-talet och är alltså 80 år gammalt. Topografin är för flertalet tomter extremt starkt lutande, modell Schweiz. Vägarna byggdes i enlighet härmed ofta med rejäla stenmurar på nedsidan. Det har fungerat bra i 80 år. Fastighetsägarna har på sina tomter byggt mängder med stenmurar för att över huvud taget få till några plana ytor och kunna bygga husen. Det är därför ett unikt område, miljöarkitektoniskt sett. Detta har ju också observerats av de kulturinventerande personerna och framgår mycket väl i de rapporter, som gjorts om området. Fastighetsägarna vill värna om dessa stora värden. För att inte spolia det unika, bör, vid områdets omvandling till permanentboende, gällande etablerade normer vara vägledande, men i mycket hög grad anpassas till den gällande topografiska verkligheten i området. Bla torde det specifika med området komma att användas som försäljningsargument när kommunen och Skanska kommer att sälja tomter och hus i området. Det har redan förekommit en annons med dessa argument angivna!! Trots att försäljningen inte påbörjats ännu! Förstör alltså inte säljargumenten.

Vägsränor. generellt (markerade med z på kartorna)

Vi har inte förstått motivet för att en så stor yta "blockeras" på alla befintliga tomter, men inte på de tillkommande tomterna. Vi motsätter oss därför helt att en så stor yta blockeras på de befintliga tomterna. Vi vill istället att förslaget med vägar och vägsränor omarbetas och att därvid beaktas befintliga bebyggelse och geografiska förutsättningar. I det befintliga västra området



tillkommer det vidare bara några få tomter, så mängden trafik där borde inte komma att öka markant.

Vägslänter på sjösidan

På nedersidan av Segelledsvägen och Vårbergsvägen mot sjön resulterar exempelvis denna "blockering" i att en rejäl del av den någorlunda plana delen av ovansidan av tomten försvinner. Bygg därför erforderliga vägslänter i första hand med stenmurar, enligt de principer, som tillämpades på 1920-talet, och som fungerat i 80 år. I andra hand med L-block, motsv. Då kan områdets unikheter bevaras och intrång på tomter minimeras (dessutom är det väl inte kostnadsfritt att göra intrång!) Se även bifogad bild på hur en fin blockmur skulle kunna ordnas.

Även på andra ställen kan det nog vara motiverat med någon mur av sten. Tänk på områdets stenmursideologi.



Gatubelysning

Vägarna i området bör få en gatubelysning, speciellt anpassad så att man kvällstid kan njuta av utsikten över vattnet utan att bli alltför bländad. En utmaning för "belysningsarkitekter" att både få bra belysning på själva vägen, att nedersidans boende ej blir "strålkastarbelysta" och att ovansidans fastigheter kan se sjön och Ekerölandet utan att störas av "strålkastande gatubelysning. En fin lösning här bidrar också till att områdets unika kvaliteter bevaras.

Rundkörningsväg.

Vi har haft dålig erfarenhet av rundkörningsmöjligheter på vägar. Återvändsgator inspirerar mindre till brott än rundkörningsvägar. Vi vill därför att den förra remissvändans väglösning används (=en återvändsgata "Isälvsvägen" parallellt med Segelledsvägen och en liten återvändsgata "Sidenvägen" vinkelrätt mot Segelledsvägen).

Garage/carport nära vägen på sjösidan av Vårbackavägen och Segelledsvägen

Tomtstutningen här är så stor att listiga lösningar måste till. Jmfr vår grundinställning om att normer måste anpassa till verkligheten.



Stämmer de nu uppgjorda kartorna med den ursprungliga tomtränserna på köpekontrakten från 1920-talet?

Vi är inte säkra på att så är fallet och önskar att en genomgång görs. Sannolikt har vissa väggränser kommit något fel.

Vägföreningens upphörande och vägarnas överlämnande till Huddinge Kommun

Vi har intet att erinra mot detta

Ångbåtsbryggan Vårberget

Är ju en klenod från områdets tillkomst. Den har figurerat i Arenas annons om området, som fanns i en tidning år 2006 som ett av de verkliga argumenten för området!! Bryggan måste bevaras. Det vore ett kulturellt helgerån att riva den.

Den ingår sedan sin tillkomst i vägföreningen. Ångbåtsvägen var ju den stora kommunikationsingången till området under 20-,30-, 40- och halva femtioalet. När vägföreningen övergår till kommunens allmänna vägorganisation, såsom angetts i planförslaget, övergår bryggan självklart också.

Vi har diskuterat möjligheten att fastighetsföreningen tar över bryggan mm, men tvivlar på att det finns resurser för det. De människor, som kommer att bo i det framtida området, torde komma att vara dubbelarbetande yrkesmänniskor med unga barn och därav följande numera nästan total brist på tillgänglig tid för ideellt arbete.

+markerat område på sjötomterna utmed Segelledsvägen och Vårbackavägen

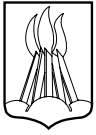
Vi ställer oss frågande till att avståndet från sjökanten till byggtillåtsgränsen varierar så starkt tomterna sinsemellan. Vi föreslår att det tas ett standardavstånd som appliceras på alla tomter. Som mall skulle exempelvis kunna väljas fastigheten Vårbackavägen 17 = Vårby Gård 2:34

Två infartsvägar till de nya tomterna närmast Vårbergstoppen

För att minimera antalet utfartsvägarna till matargatan/bussgatan Vårbackavägen och därigenom minska olycksriskerna, skulle istället den ena eller bägge av dessa utfartsvägar kunna utgå och ersättas av en anslutningspunkt exempelvis vid "lokalgata natur" eller vi busshållplatsen.

Ytterligare genomgång av delar av förslaget

Vi önskar att det anordnas ett informations/diskussionsmöte om vägläntfrågan och vägarna när Ni hunnit bearbeta de olika synpunkterna. Förslagsvis innan Ni tar definitiv ställning.



Kommentar

Grundinställning, bakgrund

Planens inriktning är att områdets karaktär ska bevaras. Befintlig fastighetsstruktur ska råda och tomterna vara relativt stora. Efter samrådet har frågan belysts, förvaltningens inställning är dock fortfarande att befintligt bebyggelseområde på båda sidor Segelledsvägen/Vårbackavägen längs sjön har sådana värden att intentionerna från kommunens kulturmiljöinventering (2004 och 1986) bör råda. En fastighetsstorlek mindre än 1200 kvadratmeter skulle kunna leda till så pass många fler fastigheter skapas. Befintlig fastighetsstruktur och de kulturmiljövärden de innebär skulle då inte finnas kvar.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om att hus ska bebyggas med souterrängvåning i de fall där det är möjligt med hänsyn till terrängen.

Vägsränlan, generellt (markerade med z på kartorna)

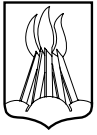
Vägsränlan behövs på de tillkommande tomterna, vilket finns med som en bestämmelse på plankartan.

Att marken är "blockerad" för bebyggelse är inte en följd av att den ska vara tillgänglig för slänt. Området som är markerat med z, marken ska vara tillgänglig för slänt, är också markerat med prickmark, marken får ej bebyggas. Att marken inte får bebyggas med byggnad har inte med att det eventuellt behövs en slänt utan är standard i Huddinge kommun på kvartersmark, detta bl a med hänsyn till siktförhållanden. En zon om 6 meter längs gatan skulle vara markerad som prickmark och kommer att vara markerad som prickmark oavsett om det finns en slänt där eller inte.

Slänterna behövs för att ha möjlighet att ta upp höjdskillnader mellan den ombyggda vägen och fastigheterna. Marken som berörs av eventuell slänt kommer även fortsättningsvis att tillhöra fastigheten. Huddinge kommun har valt att göra på det här viset istället för att lösa in marken som berörs av slänt och låta den ingå i vägområdet. De slänter som åsyftas behövs för att vägen ska anpassas till kommunal standard. Idag ansvarar Vårbergets vägförening för vägen och dess utformning, därifrån har önskemål inkommit om att kommunen ska ta över ansvaret för vägen. Med det följer en nödvändig anpassning. I framtagandet av detaljplanen har avsteg från den kommunala standarden gjorts för att så långt det är möjligt bevara ex Segelledsvägens karaktär.

Detaljplan för Vårberget delades därför i två delar, en för den östra delen (nybyggnationen) och en för den västra (den befintliga bebyggelsen).

För att reda ut de frågor som rör den befintliga bebyggelsen, exempelvis slänternas omfattning, har att gatuutbyggnaden detaljprojekteras. Detta har skett under hösten 2007-våren 2008.



Inför utställning av detaljplanen för den västra delen av Vårberget (innefattandes majoriteten av de befintliga byggnaderna) har kommunen varit i kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet. Vägarna har detaljprojekterats och släntavtal har i de flesta fall upprättats mellan fastighetsägare och kommunen. Den slänt man avtalat om har markerats på plankartan. I de fall en slänt skulle få en alltför stor negativ påverkan anläggs istället en mur för att ta upp höjdskillnader mellan fastighet och gata.

Vägslänter på sjösidan

Se ovan.

Gatubelysning

Eftersom kommunen tar över ansvaret för vägen följer de krav kommunen har på sig gällande belysning. Dock har frågan tagits upp på förvaltningen så att tillkommande gatubelysning kan anpassas till områdets kulturmiljövärden.

Rundkörningsväg

Segelledsvägen är smal, under kommunens standard på vägens kulturmiljövärden. Förvaltningen gör bedömningen att ett alternativ till Segelledsvägen behövs på den sträckan samt att med föregående förslag hamnade två vändplaner bredvid varandra.

Garage/carport nära vägen på sjösidan

Plankartan har reviderats så att det blir möjligt att uppföra garage/carport tre meter från fastighetsgräns på sjösidan av Vårbackavägen och Segelledsvägen

Stämmer de nu uppgjorda kartorna med den ursprungliga tomtgränserna?

För att veta om fastighetsgränserna stämmer behövs en fastighetsutredning. En genomgång av fastighetsgränser, en fastighetsutredning, görs på den enskilde fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Ångbåtsbryggan Vårberget

Huddinge Kommun tar över huvudmannskapet för vägarna och bryggan som tillhört vägföreningen.

+ -markerat område på sjötomterna utmed Segelledsvägen och Vårbackavägen

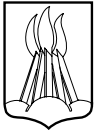
Vad gäller + -markerat område på sjötomterna utmed Segelledsvägen och Vårbackavägen så har plankartan har reviderats så att + -markerat område är lika brett på alla fastigheter.

Två infartsvägar till de nya tomterna närmast Vårbergstoppen

Utfarterna har samordnats i en punkt.

Ytterligare genomgång av delar av förslaget

Ett extra informationsmöte kommer att hållas den 18 juni i Vårbyskolans matsal kl 18-20.



Vårby-Fittja hembygdsförening

Vid det tidigare samrådet uttryckte Vårby-Fittja hembygdsförening oro för att vissa av radhusen i södra delen av planområdet, nedanför Korpberget, kan "inkräkta på naturen i onödigt stor omfattning. Detta särskilt med tanke på den smala stig som i dag leder upp till bronsåldersgraven (fornminne) på Korpberget",

I den reviderade planen har radhusen delvis placerats om för att - som det sägs - uppnå en bättre terränganpassning.

Vid en första anblick ser det ut som ett steg i rätt riktning. Tolv radhuslängor har krympt till åtta och är nu inte lika tätt placerade. Men antalet bostäder är inte färre. Av 40 radhus har det i stället blivit 42! Huskropparna är längre än i förslaget från januari 2006. Även om den sydligaste och för naturen mest påträngande radhuslängan har fått en bättre placering i nya planen är det svårt att avgöra om ingreppet totalt sett blir skonsammare.

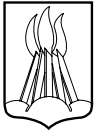
Några fakta stärker vår oro för att tall- och granskog ska avverkas i mycket stor omfattning - trots planförfattarnas försäkran om att kulturmiljöns karaktär ska bevaras.

Kommunen undviker i samrådsredogörelsen 1 att svara på Huddinge hembygdsförenings fråga om skog kommer att avverkas runt radhusen i söder. Frågan ställs på att nyplanterade träd är inritade på plankartan alldeles utanför tomtmarken. Nyplantering behövs inte om befintliga träd bevaras. Förvaltningens kommentar är avslöjande: "Vad gäller de illustrerade träden så råder kommunen över den mark som ligger utanför kvartersmark/tomtmark". Goddag yxskaft!

I samrådshandlingens miljöbeskrivning (sid 31) varslas om att en solstudie eventuellt kan behöva göras för radhusen närmast Korpberget. Här finns alltså en insikt om att läget är i mörkaste laget, vilket kan tvinga fram anpassning av terrängen i form av storskalig trädfällning och varför inte även bortsprängning av berg?

Byggaren Skanska Nya hem annonserar på Internet att de planerade husen på Vårberget "präglas av den vackra sjöutsikten intill Mälaren ". Skanska lockar alltså med sjöutsikt från husen. Det är möjligt att de högt belägna planerade villorna i norra delen av planområdet, öster om Vårbackavägen, kan få en sådan utsikt över Mälaren. Rad- och kedjehusen lär inte kunna få det, i alla fall inte utan en mycket omfattande fällning av äldre gran- och tallbestånd.

Sammantaget ger dessa tre exempel en olustig känsla av att omvandlingen från ett lantligt fritidshusområde till ett modernt småhusområde inte kommer att ske med varsam hand.



Huddinge är en ekokommun med en lokal Agenda 21. "De nya bostäderna tillkommer långt ifrån befintlig kollektivtrafik och service, vilket inte är i enlighet med Agenda 21", skriver kommunen klarsynt i samrådshandlingen (sid 27). Jämför det med samarbetspartnern Skanskas annonsinformation på nätet: "ett bra läge med utmärkta kommunikationer och närhet till handel och service i Kungens Kurva och Skärholmen".

Varför nämner Skanska inte Vårby Gårds närcentrum? En av de bärande tankarna med de nya småhusområdena i Vårby Gård är ju att centrumfastigheten ska få fler kunder till butiker och service. I stället ser vi nu en uppenbar risk för att Vårberget blir ett bilburet segregerat bostadsområde utan annan kontakt med miljonprogrammets Vårby Gård än som en asfaltpassage mellan hem och jobb och stormarknaderna.

Kommentar

Den tillkommande bebyggelsen är önskvärd i ett kommunalt perspektiv, som ett del i förnyelsen av Vårby gård som stadsdel. I planprogrammet för Vårby gård och de politiska beslut som föregått programmet har vägningen gjorts att en tillkommande bebyggelses positiva inverkan på bilden av Vårby gård samt den möjlighet den nya bebyggelsen ger för möjligheten att göra boendekarriär inom området vägt tyngre än bevarandet av all naturmark. Träd kommer att fällas. Ambitionen kvarstår dock, att så långt möjligt bevara befintlig terräng och vegetation.

Träd kommer säkerligen att avverkas kring radhusen på den mark som kommer att tillhöra Skanska Nya hem AB, trots hög ambition. Dock när det gäller kommunens mark i området (grönt på plankartan) har kommunen rådighet och där kommer kommunens naturvårdsavdelning att göra de insatser de anser behövs för att sköta skogen. I illustrationen har träd ritats på kommunens mark. Det innebär inte att Skanska Nya hem kan plantera och fälla på kommunal mark, utan illustrerar bara att det finns träd.

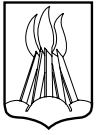
På korpberget finns en nyckelbiotop vilket i praktiken innebär ett starkt skydd mot avverkning och sprängning.

Vad gäller Skanskas annonsering hänvisas till dem eftersom kommunen inte råder över detta.

Laxholmen 3, samhällighetsförening

Vi noterade i "program inför detaljplan" som skickades ut i januari 2006 att den föreslagna byggnationen skulle komma nära de fastigheter i vårt kvarter som ligger närmast gränsen mot Huddinge.

Vi har förståelse för att mark tas i anspråk för byggande av bostäder också att detta kan inkräkta på det "svängrum" som tidigare boende har skaffat sig i form av ströv- och rekreationsområde. Så var det säkert även för andra



boende i Vårberg i början på 1970-talet när vårt eget bostadsområde planerades och byggdes.

I oktober 2006 har vi erhållit en detaljplan för Vårberget. Denna skiljer sig från det föregående förslaget bl a på så sätt att byggnation och lokalgator flyttats ännu närmare vårt bostadsområde. Tidigare låg det de närmaste husen ca 20 m från gränsen till Stockholm och du ligger de i princip vid gränsen. Lokalgatan som tidigare avslutades 50 m från gränsen har nu dragits upp i stort sätt ända till gränsen. Just vid den del av gränsen får de fastigheter i kvarteret Laxholmen, som ligger närmast gränsen, är belägna.

Vi begär därför att man omprövar denna del av planen så att ett naturligt rum om kanske 50 till 60 meter behålls mellan vårt bostadsområde och det nya området Vårberget. Vi tror att detta bäst löses genom att man helt enkelt prutar på antalet hus i det område som enligt planen ligger närmast husen i kvarteret Laxholmen, dvs fastigheten Laxholmen 122.

Kommentar

Planområdet har minskats i den norra delen så att ett större avstånd till befintlig bebyggelse på stockholmsidan har skapats.

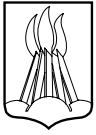
Sakägare

Sussi Edlund, Vårby gård 2:13

1. Nya vägen mellan Segelledsv. och upp till "parallellvägen" verkar onödig. Det blir mera trafik om man kan köra runt. Tjuvar får det lättare om det finns 2 utfarter. Okey om det behövs en väg där under tiden man bygger, men den kan ju sedan bommas igen eller göras till cykel och gångväg. Det fanns ju en plan förut då parallellvägen slutade i en återvändsgata.
2. Måste överhuvudtaget Segelledsvägen breddas? (För ett par hus till).
3. Förstår att några tycker gatubelysning är bra. Men det finns kanske några låga som inte bländar. Kanske t.o.m. charmiga i gammal stil? Man ser faktiskt inte båtarna på sjön om man har en bländande lampa framför tomten.
4. Om vattnet i våra brunnar blir otjänligt, föreslår jag gratis vattenanslutning.
5. Dom nya husen i början på parallellvägen, ska dom byggas på bergsklacken ? Eller ska det sprängas så nära befintliga byggnader? Dom husen skulle bort från planen.

Kommentar

1. Segelledsvägen är smal, under kommunens standard p g a vägens kulturmiljövärden. Kommunen gör bedömningen att ett alternativ till



Segelledsvägen behövs på den sträckan samt att med föregående förslag hamnade två vändplaner bredvid varandra.

2. Segelledsvägen kommer inte att breddas.

3. Gatubelysning behöver utföras enligt kommunens standard, dock kommer särskild hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden. Vilken typ av gatubelysning det blir går dock inte att precisera i dagsläget.

4. Stockholm Vatten AB ansvarar för uttag av avgift. Stockholm Vatten AB gör en riskanalys av bef. brunnar inför genomförandet av detalj planen. Då görs en undersökning av alla brunnar som ingår i riskanalysen. Mätningar görs före och efter exploateringen. Om skada skulle uppkomma utreds vilken aktör som orsakat skadan, kommunen har dock ett huvudansvar.

5. Den nya husen på parallellvägen kommer att anpassas så långt det är möjligt till den svåra topografin.

Hans Klasén, Vårby gård 2:4

Enligt tidigare meddelat (e-mail mars 2006 och telefonsamtal sensommaren 2006) önskas fastigheten Vårby Gård 2:4 delas. Här bifogas förslag till delning.

Ett skäl till förslaget är att fastigheten kommer att omges av avsevärt mindre tomter. Infart till den avstyckade fastigheten föreslås enligt nedan.

Alternativ 1.

Från vändplan sydost om fastigheten 2:4 med servitut att passera över en angränsande fastighet.

Alternativ 2.

Via markremsa nordväst om fastigheten 2:4.

Bilaga: Tomtkarta med inritat förslag.

Synpunkter i samband med detaljplan för Vårberget. Utöver tidigare synpunkter lämnas här följande.

Generellt för området

Gång och cykelbanor som genvägar till Vårby gård centrum samt mellan Vårbergstoppen och Vårberget till Vårberg och Skärholmen centrum rekommenderas av flera skäl:

- underlättar möjligheterna att gå eller cykla till affärer, tunnelbana etc av miljöskäl av folkhälsoskäl
- Gatubelysningen kan vara av en typ som passar in, kanske med lägre höjd och väl avbländade i stället för höga stolpar som finns på större vägar.

*Specifikt för min fastighet Vårby Gård 2:4*

- Bussvändplatsen som sträcker sig in på fastigheten antar jag inte kan flyttas, men om ytterligare mark krävs så anser jag att området på södra sidan av vägen skall utnyttjas.
- Vägen framför min garageinfart kommer att höjas rejält och det kan bli problem med brant garageinfart. Dessutom kommer vattenavrinningen att hindras vilket kan orsaka översvämning. Jag önskar därför
- att någon typ av dagvattenbrunn anordnas vid garageinfarten, samt
- att möjligheten finns att skapa en ny garageinfart norr om den befintliga, Denna kommer att ligga i nivå med vägen.
- att uppföra ett garage vid denna nya infart. Detta garage kommer att ligga invid tomtgränsen.

Kommentar:

Fastigheten Vårby gård 2:4 föreslås vara avstyckningsbar. Vårby gård 2:4 omges av ny bebyggelse och får i o m det en svag koppling till övrig bebyggelse/kulturmiljö. I planarbetet har därför gjorts vägningen att Vårby gård 2:4 är delningsbar. Infartsväg till den eventuella avstyckade tomten kan gå via den tillkommande bebyggelsen.

I planprogrammet för Vårby gård (2002) undersöktes möjligheten att anlägga en gång- och cykelväg som genar ner mot Vårby gårds centrum i stigens befintlig läge. Det visade sig då inte vara möjligt eftersom en fornlämning finns där. Vad gäller gång- och cykelväg till Vårberg vidarebefordras frågan till gatukontoret för vidare dialog med Stockholms stad, plankartan har dock kompletterats så att möjlighet ska finnas att anlägga gång- och cykelväg till Vårberg.

Gatubelysning behöver utföras enligt kommunens standard, dock kommer särskild hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden. Vilken typ av gatubelysning det blir går dock inte att precisera i dagsläget.

På södra sidan av vägen ligger fuktskogen som kommunen enligt gällande direktiv inte får avvattna eller påverka vilket innebär att väg eller bussvändplats inte kan flyttas söderut.

Frågan om väghöjning och garageuppfartens höjd i förhållande till vägen vidarebefordras till gatukontoret som ansvarar för gatuutbyggnaden. Vid projektering och genomförande av gatuutbyggnaden kommer frågor som denna att uppmärksammas och lösas.

Garage får placeras 1 meter från tomtgräns.

Bilaga finns i ärendets akt i SBN:s planarkiv hos planavdelningen.

Barbro och Hans Skarf, Vårby gård 2:2 och 2:7

I det stora hela är planen bra, dock med ett stort undantag - de med z markerade områdena som anges som mark tillgänglig som vägslänt, skulle



komma att belasta fastigheten i framtiden, varför vi bestämt motsätter oss detta.

En sådan åtgärd rimmar också illa med att man i planen uttalar att områdets karaktär till största delen skall behållas. Behovet av servitutet kan diskuteras då kommunen enligt vad som framgår av planen inte har för avsikt att bredda vägen, och det idag inte finns något behov av servitut.

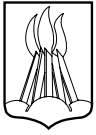
Till den trottoar som anges fram till korsningen Vårbackavägen - Segelledsvägen bör naturmarken nyttjas (södra delen av vägen).

Kommentar

I detaljprojekteringen av gatan har anpassningar varit möjliga som innebär att fastigheten 2:7 inte längre berörs av en slänt.

Slänterna behövs för att ha möjlighet att ta upp höjdskillnader mellan den ombyggda vägen och fastigheterna. Marken som berörs av eventuell slänt kommer även fortsättningsvis att tillhöra fastigheten. Huddinge kommun har valt att göra på det här viset istället för att lösa in marken som berörs av slänt och låta den ingå i vägområdet. De slänter som åsyftas behövs för att vägen ska anpassas till kommunal standard. Idag ansvarar Vårbergets vägförening för vägen och dess utformning, därifrån har önskemål inkommit om att kommunen ska ta över ansvaret för vägen. Med det följer en nödvändig anpassning till kommunens standard, t ex för att kunna ta hand om dagvatten och sköta driften av vägen på ett rationellt sätt. I framtagandet av detaljplanen har avsteg från den kommunala standarden gjorts för att så långt det är möjligt bevara ex Segelledsvägens karaktär. Att ett område på 6 meter markerats, där bestämmelsen lyder "Marken skall vara tillgänglig för slänt" berodde på att gatuprojekteringen som skulle kunna ge en exakt bild av läget normalt inte är klar förrän vid genomförandet av detaljplanen. Inför utställning av detaljplanen för den västra delen av Vårberget (innefattandes majoriteten av de befintliga byggnaderna) har kommunen varit i kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet. Vägar har detaljprojekterats och släntavtal har i de flesta fall upprättats mellan fastighetsägare och kommunen. Den slänt man avtalat om har markerats på plankartan. I de fall en slänt skulle få en alltför stor negativ påverkan anläggs istället en mur för att ta upp höjdskillnader mellan fastighet och gata.

Området som är markerat med z, marken ska vara tillgänglig för slänt, är också markerat med prickmark, marken får ej bebyggas. Att marken inte får bebyggas med byggnad har inte med att det eventuellt behövs en slänt utan är standard i Huddinge kommun på kvartersmark, detta bl a med hänsyn till siktförhållanden. En zon om 6 meter längs gatan skulle vara markerad som prickmark och kommer att vara markerad som prickmark oavsett om det finns en slänt där eller inte.



På södra sidan av vägen ligger fuktskogen som kommunen enligt gällande direktiv inte får avvattna eller påverka vilket innebär att väg eller bussvändplats inte kan flyttas söderut.

Nils-Göran Nygren och Susan Fredriksson, Vårby Gård 2:12

Vi önskar att ansvaret av vägarna i området tas över av kommunen.

Vi skulle gärna se att något mer generösa byggrätter införs än det som är angivet i förslaget. Störst begränsning upplevs det i vårt fall vara för 2-planshus. Här skulle vi gärna se att byggytan för huvudbyggnaden ökades till åtminstone 150 kvm. (Idag 140 kvm) I övrigt har vi inga invändningar mot nuvarande förslag.

Kommentar

Kommunen är villig att ta över huvudmannskapet för vägarna i området. I planarbetet har områdets kulturmiljövärden betonats där bland annat fastighetsstrukturen och byggnadernas volym varit viktiga bärare av kulturmiljön. Efter remissen har olika synpunkter inkommit gällande byggrätten. Den vägning som gjorts i planarbetet är att byggnadsytan för tvåvåningshus och envåningshus minskats. Dock får en souterrängvåning utöver det uppföras.

Monica Wahlkvist, Vårby gård 2:23

1. Beträffande breddningen av Segelledsvägen.

Mellan vägen och vår tomt går ett djupt dike och pga tomten, branta sluttning är toppen av vårt staket i höjd med vägen. Vi är måna om att få behålla vårt vackra staket och var gamla syrenhäck som båda är från 40-talet och väl underhållna. Vi har inte hört något om expropriering av vår tomt och utgår från att vägen får behålla sin bredd och att stödmuren, natursten förbättras så att inte vägen rasar nu när trafiken kommer att öka. Skall vägen breddas utanför oss och diket fyllas igen vill vi ha en ny stödmur i natursten. Då vägen är smal och framkomligheten försvåras av parkerade bilar önskar vi ha en carport, ev. garage inritad nära vägen så att vi får in våra bilar på tomten, (se bifogad karta)

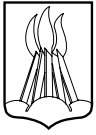
2. Beträffande kommunalt vatten och avlopp.

Vi har borrhälsbrunn och undrar om vi får ersättning från kommunen om det skulle ske något med vårt dricksvatten eller om det skulle hända något annat som t ex sättningar i hus, mark etc. p.g.a. exploateringen.

3. Beträffande nya vägsträckningar.

Vi ser ogärna att trafiken ökar på Segelledsvägen och tycker att vägsträckningen mellan tomterna 2:16, 2:17 och 2:18 tas bort.

Framkomligheten till dom nya tomterna sker ju från parallellvägen till



Segelledsvägen och den borde sluta med en vändplats istället så slipper vi rundkörning. Vi tycker att korsningen precis ovanför Segelledsbacken är onödig. Det är en mycket brant backe och det borde inte vara lämpligt att ha en så stor korsning där. I dagsläget är det så lite trafik att det inte är så farligt men ökas trafiken blir det svårt. Backen är som sagt brant och på vintern mycket hal och det krävs fart för att köra uppför. Det är helt enkelt inte aktuellt att stoppa för en korsning just där ni har lagt in den om man inte har för avsikt att glida tillbaka nedför backen igen. I tillägg är det dåligt sikt i just den kurvan vid Vårbackavägen. Vi föreslår att vägen dras mer rakt mot den planerade vändplanen för bussar istället och mynnar ut där. (se bifogad ritning).

4. Vägbelysning

Vi hoppas att kommunen inte sätter dit belysningsstolpar som lyser med vitt starkt sken rakt in i fastigheterna och som även stör utsikten. Vi föreslår en vägbelysning med milt gult sken som lyser nedåt.

Kommentar

1. Segelledsvägen kommer inte att breddas. Plankartan har reviderats så att det blir möjligt att uppföra garage/carport tre meter från fastighetsgräns.

2. Stockholm Vatten AB gör en riskanalys av bef. brunnar inför genomförandet av detaljplanen. Då görs en undersökning av alla brunnar som ingår i riskanalysen. Mätningar görs före och efter exploateringen. Om skada skulle uppkomma utreds vilken aktör som orsakat skadan, kommunen har dock ett huvudansvar.

3. Segelledsvägen är smal, under kommunens standard på vägens kulturmiljövärden. Kommunen gör bedömningen att ett alternativ till Segelledsvägen behövs på den sträckan samt att med föregående förslag hammade två vändplaner bredvid varandra.

4. Gatubelysning enligt kommunens standard, dock kommer särskild hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden. Vilken typ av gatubelysning det blir går inte att precisera i dagsläget.

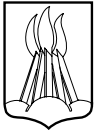
Vårbackavägen har en brant lutning ner mot Segelledsvägen, tyvärr är det inte möjligt att med rimliga slänter åstadkomma bättre förhållanden, dock har korsningen anpassats så att det finns en plan yta framför korsningen.

Bilaga finns i ärendets akt i SBN:s planarkiv hos planavdelningen.

Mikael Carlsson & Lovisa Carlsson, Vårby gård 2:32

Vi tycker att detaljplanen ser bra ut. Vi skulle dock vilja ändra några begränsningar i den.

Vi tycker att områdets stora tomter (> 1500 kvm) borde tillåtas större byggnader i detaljplanen, och att sedan byggnadsnämnden får avgöra vilka



byggnader som får byggnadslov utifrån hur byggnaden passar in på den aktuella tomten.

Max storleken för de stora tomterna borde därför utökas till 200kvm per plan och max 2 våningar, vilket möjliggör exempelvis hus med 160kvm i botten och 80 kvm i övre plan. Den flexibiliteten gör det enklare att bygga ut befintliga hus.

Det samma gäller garage eller carport som bör kunna rymma flera bilar + förråd/snickarbod om tomten tillåter detta. Begränsningen bör därför sättas till 70 kvm.

Vi skulle också vilja att storleken på den komplementbyggnads som tillåts för strandfastigheter ökas till 30 kvm från de föreslagna 15kvm.

Anledningen till detta är att området idag har flera stora fastigheter som ligger vid strandkanten och att tillåta en något större byggnad på tomter som inte har detta idag skulle förstärka den sjö & strandlivs karaktär som området har.

Kommentar

I planarbetet har områdets kulturmiljövärden betonats där bland annat fastighetsstrukturen och byggnadernas volym varit viktiga bärare av kulturmiljön. Efter remissen har olika synpunkter inkommit gällande byggrätten. Den vägning som gjorts i planarbetet är att byggnadsytan för tvåvåningshus och envåningshus minskats. Dock får en souterrängvåning utöver det uppföras.

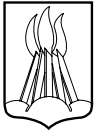
Storleken på den komplementbyggnads som tillåts för strandfastigheter har utökats till 20 kvm.

Svante Andreasson och Maria Schärdin, Vårby gård 2:34

Vi vill börja med att säga att vi i stora drag tycker att planförslaget är bra och att vi verkligen ser fram mot en standardhöjning av området. Vi tycker att området har alla förutsättningar att utvecklas till ett attraktivt bostadsområde där människor vill bo och leva, men det finns några saker som ni bör ta i beaktande om ni vill skapa ett attraktivt bostadsområde.

Förskola

Vi har tidigare uttryckt vårt önskemål om en förskola i området och fått till svar att det inte kommer att finnas behov för detta och de som flyttar till området blir hänvisade till förskolor runt om Vårby Gård. Förmodligen kommer en majoritet av spekulanterna på de nya husen att vara barnfamiljer, för vilka en bra förskola är av yttersta betydelse. Vi tror dock att det kan bli svårt att locka barnfamiljer till detta område om ni inte kan erbjuda en bra förskola i närhet till området.



Bryggan

De som lockas av att bo nära vatten lockas många gånger också till båtlivet. Vi tycker därför att det är självklart att bryggan skall rustas upp och kanske även utvecklas vidare till att bli en liten marina där de boende kan hyra båtplatser. Skanska borde vara intresserade av att delfinansiera ett sådant projekt för att locka boende till området.

Sjöstuga

I planförslaget uppgår byggrätten för en sjöstuga/bod på 15 kvm. Vi önskar dock att planen i stället tillåter en byggrätt på minst 20 kvm. I anslutning till vattnet så finns i dag en hel del bebyggelse som överstiger den föreslagna byggrätten och vi anser därför inte att en större byggrätt på något sätt skulle "störa" utsikten över strandlinjen.

Garage

I planförslaget framgår det att garaget ska placeras så att uppställningsplats för bil kan anordnas mellan garaget och fastighetsgränsen mot gatan. Då många av tomterna i området är väldigt kuperade (i vårt fall ner mot sjön) känns detta förslaget väldigt ogenomtänkt. För våran del skulle det innebära att vi skulle bli tvungna att fylla ut en stor del av tomten för att kunna bygga ett garage med uppställningsplats. Med tanke på tomternas redan låga utnyttjandegrad (pga sluttning mot vattnet) skulle denna lösning innebära att vi knappt fick någon tomt kvar alls. Vi föreslår att planen i stället tillåter garage/carport i anslutning till tomtgräns.

Vi hoppas nu att ni, så gott det går, tar hänsyn till de åsikter som inkommer så att vi slipper en lång och seg process med onödiga överklaganden.

Kommentar

Förskola

Kommunens lokalplaneringsavdelning gör bedömningen att det inte finns behov av en förskola i området Vårberget.

Bryggan

Kommunen kommer att ta över ansvaret för bryggan, Skanska Nya Hem AB kommer att rusta upp den och förse den med nytt ytmaterial. Den kommer fortsättningsvis att kunna fungera som en badbrygga.

Sjöstuga

Plankartan har reviderats så att en sjöstuga om 20 kvm ska kunna uppföras.

Garage

Plankartan har justerats så att carport/garage/förråd kan ställas 3 meter från tomtgräns eftersom fastigheterna mot sjön har en brant lutning. Uppställningsplats för ex bil (utan byggnad) kan anordnas på prickmark.

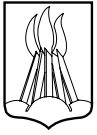
***Helge Söderback, Vårby gård 2:9***

Vi har tagit del av förslaget till detaljplan, och har nedanstående synpunkter:

1. Vi står fast vid vårt tidigare yttrande som vi i början av 2006 lämnade till kommunen. Tyvärr har vi inte fått några som helst gensvar på våra synpunkter. Vårt yttrande lämnades därhän med några få löjliga kommentarer
2. Om ändå viss varsam exploatering kommer att ske i vår närmiljö så är vi INTE beredda att lämna plats för sk slänter som föreslås i planen. Eftersom det inte finns någon befintlig byggnation mitt emot oss då kan utrymme för slänten läggas utanför vår fastighet. Alltså utanför fastighetsgräns en slänt på 6m sedan körväg.
3. Någon rundkörning av bilar i området avvisas
4. Vi fick inte något klart svar vid förra remissomgången vad som gäller brunnsvattnet. Vad händer om vattnet blir dåligt eller om brunnen sinar. Vår brunn har fungerat ända sen huset byggdes. Vem ansvarar om vi får problem med brunnsvattnet? Vilken ersättning kan vi räkna med. Vi planerar inte att ansluta oss till VA-systemet.
5. Samma sak gäller skador på fastigheten i samband med sprängarbete.
6. Tillsist vill vi återigen protestera mot förtätningen och avstyckningen av nya fastigheter i anslutning till vår fastighet samt den planerade körvägen.

Kommentar:***1. Fastighetsägarens yttrande efter samråd:******Helge Söderback, Vårby gård 2:9***

- 1: Vi ställer oss bakom 0-förslaget. Ingen exploatering av området. Området är unikt och vi har sökt oss hit just av denna anledning.
2. Om ändå viss varsam exploatering ska ske så accepterar vi inte att den planerade vägen utanför vår fastighet (2:9) byggs. Det innebär att vi också bestämt avvisar avstyckning av tomter i nuvarande grönområde, samt byggnation av fristående villor på dessa tomter som föreslås i planförslaget.
3. Om någon form av exploatering sker i området måste vi ha garantier att vattnet i våra brunnar inte blir förstört.
4. En konsekvens av att området exploateras är även att taxeringsvärdet kommer att höjas. Vi har höga taxeringsvärden redan idag skulle taxeringsvärdet ytterligare höjas blir konsekvensen att ett pensionärs par som vi, tvingas att sälja och flytta. Vi ser verkligen detta som ett hot.



5. Området har ett stort rekreativvärde och vi tycker det är viktigt att det finns ett område där folk kan ströva i "riktig natur". Så vi menar RÖR INTE VÅRT FINA OMRÅDE! Låt oss som bor här och alla de som promenerar i området få ha denna oas kvar.

Kommentar

Vägen som åsyftas utanför Vårby gård 2:9 finns redan. Den kommer att förlängas för att kunna försörja ytterligare två fastigheter.

Vad gäller brunnar, se kommentar ovan till yttrande från Sussi Edlund, Segelledsv. 7.

En viktig orsak till att området detaljplaneläggs är att området saknar anslutning till gemensamt vatten och avlopp. Området ligger invid Mälaren som är Stockholms vattentäkt – östra mälaren försörjer 90% av länets befolkning med dricksvatten. Planområdet ligger inom kommande Östra Mälarens vattenskyddsområde. Att ansluta befintlig och kommande bebyggelse till det gemensamma vatten- och avloppsnätet får ses som angeläget.

2. Fastigheten Vårby gård 2:9 kommer inte att beröras av slänt.

3. Segelledsvägen är smal, under kommunens standard p g a vägens kulturmiljövärden. Kommunen gör bedömningen att ett alternativ till Segelledsvägen behövs på den sträckan samt att med föregående förslag hamnade två vändplaner bredvid varandra.

4. Stockholm Vatten AB gör en riskanalys av bef brunnar inför genomförandet av detalj planen. Då görs en undersökning av alla brunnar som ingår i riskanalysen. Mätningar görs före och efter exploateringen. Om skada skulle uppkomma utreds vilken aktör som orsakat skadan, kommunen har dock ett huvudansvar.

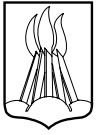
5. Skulle skada på fastighet uppstå pga exploateringen utreds ansvaret, kommunen har dock ett huvudansvar.

Maria Lindell och Svante Carlsson, Vårby gård 2:21

Vi vill i framtiden få möjlighet att bygga ett garage alt carport på vår tomt. På grund av tomtens mycket branta lutning kan ej normala regler, som avstånd till tomtgränser ej tillämpas. I övrigt ansluter vi oss till synpunkter från Vårbergets Fastighetsägareförening.

Kommentar

Plankartan har justerats så att carport/garage/förråd kan ställas 3 meter från tomtgräns eftersom fastigheterna mot sjön har en brant lutning. Uppställningsplats för ex bil (utan byggnad) kan anordnas på prickmark.

***Lars Bertil och Dagny Mörk, Vårby gård 2:16***

Vi har tagit del av förslaget och överlämnar härmed våra synpunkter

Sammanfattning:

Förslaget är ganska tydligt, många är vinnare och några förlorare. Eftersom vi är en av förlorarna som mycket tydligt i planen är missgynnade så förutsätter vi att ansvariga i Huddinge seriöst ser på våra synpunkter och ALLVARLIGT överväger våra konkreta önskemål och förslag.

Konkreta krav:

- Ingen "rundkörning i området"
- Ingen ny körväg vid sidan av vår fastighet
- Rusta i stället upp nuvarande gång och cykelväg utmed fastigheten
- Vi önskar delning av tomten för att bygga permanenthus
- Vi är inte beredda att avvara tomtmark för sk "slänter" eller väg

Övriga allmänna krav:

- Ansvarsfrågan för ev. problem med brunnar måste klargöras
- Rusta upp bryggan och renovera gångvägen ner till sjön
- Låg gatubelysning så att den vackra kvällsutsikten bevaras
- Vägarna i området bör ha status som "Gårdsgator"
- Minska byggrätten
- Ordna gemensam P-plats i området

Vägar

Vi kommer aldrig att acceptera den nya vägdragning som inte fanns med i första förslaget men som nu har dykt upp. Vi har vid ett flertal tillfällen i olika yttranden under åren till kommunen tydligt sagt att vi verken vill ha rundkörning i området eller en permanent körväg där nuvarande uppfart till en bakomliggande fastighet finns. Rusta i stället upp denna infart så att den blir en bra gång och cykelväg. Då kan nuvarande bredd behållas. Slänter är också ett nytt begrepp som minst sagt verkar märkligt. Visst behövs vägrenar utmed genomfartsleder. Men kära ni här handlar det om lokala vägar inne i ett befintligt bostadsområdet där man mycket väl kan klassa vägarna som "gårdsgator". Här ska det inte vara någon genomfartstrafik. Får vi dessutom bygga garage och carportar på ett vettigt sätt så kommer parkerade bilar att försvinna från vägen och utrymmet blir betydligt bättre.

Vi är inte beredda att lämna så mycket plats till vägren/slänt som föreslås i planen. För vår del så handlar det om ca 25% av tomtytan. Eftersom det kommer slänt på två sidor av fastigheten och det tycker vi är helt orimligt. Gångvägen till bryggan är brant och stenig. Därför skulle det vara av värde att denna väg samt bryggan rustades upp. Vi som inte har sjötomt för ju ändå betala höga taxeringsavgifter för att vi har närhet till Sjökanalen. Som för många av oss faktiskt är svårt att nå. Där kanske kommunen kan få bidrag från länsstyrelsen som får våra taxeringspengar.



Det finns ett stort utbud med armaturer som är avsedd för offentlig belysning. Vi anser att en låg bländfri belysning bör väljas så att den fina kvällsutsikten över vattnet bevaras.

Delning av tomt

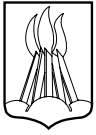
Vi fick inte bygga ut vårt lilla fritidshus som vi så väl behövde när barnen var små. Kommunens argument var då att området var unikt och nästan K-märkt och de små röda husen skulle bevaras man talade om stort kulturvärde. Nu har argumenten förändrats och man talar om "mångfald" och vikten av olikheter samt "Luftighet" (vad är luftighet föresten, är det t.ex. att de stora träd som står i vägen för utsikten ska sågas ner). Om det handlar om stora tomter så är det väl upp till var och en att avgöra detta. Vill man ha sin stora tomt intakt så är det väl ingen som nekas detta. Det är redan förtäta. Vi har räknat ut att på samma sträcka på Segelledsvägens båda sidor så är det 13 bostäder på sjösidan då har nr 12 en dubbeltomt med bara ett hus. Medan nr 2 har 6 bostäder på en tomt som inte är särskilt stor. Alltså 13 bostäder på sjösidan motsvarande sida så är det 6 bostäder på samma sträcka.

Om alla på sjösidan kommer att bygga hus i enlighet med den generella byggrätten som föreslås, så blir det ganska tätt mellan husen. Det är en gåta för oss varför "Luftigheten" i området skulle förstöras om ett permenthus byggdes på vår tomt. Då skulle det ändå bli betydligt luftigare om 7 hus fanns på vår sida det skulle ändå bli luftigare än på motsvarande sida.

Vårt nuvarande lilla röda kulturhus som vi inte vill riva utan ha kvar ligger i överkanten av tomten därför finns det god plats för ytterligare ett hus framför vårt gamla. Skälet är bl.a. att vi vill att ett av våra barn ska kunna bygga där. Själva är vi snart pensionärer och har inget behov av ett större hus längre. Vi vet inte var ni fått kravet på att en tomt måste vara minst 1,200 kvm stora just i vårt område från. Men vi anser att ytan låter stor för ett villaområde i närheten av en storstad. Vi föreslår att en yta på 800 – 900 kvm är tillräcklig för att friliggande hus väl ska rymmas. Möjligheten finns också att minska ytan på ett friliggande enplanshus till 120 kvm och ett två plans till 90 kvm. Boytan blir ändå ganska stor. Särskilt om man jämför med 45 kvm som tidigare varit den största tillåtna byggytan för bostadshus i området. Dessutom skulle en STÖRRE LUFTIGHET uppnås. Om kommunen vidhåller att högsta möjliga luftighet behövs på den sida av Segelledsvägen som inte är sjöside. Så begär vi nu dispens för att få avstycka en tomt som inte är mer än 900kvm stor (kanske 880 kvm beroende på vilken tomtstorlek vi egentligen har. I våra papper står 1815 kvm och i Huddinge kommuns 1790 kvm). För att ge en av våra barn möjlighet att bygga Permantvilla

Vatten och avlopp

I nuvarande läge så har vi ett väl fungerande system där avloppet är godkänt av kommunen. Vi har en grävd brunn som försett fastigheten med vatten



sedan 1928. Brunnen har inte sinat någon gång trots att det varit flera torra somrar under dessa 78 år. Prover har tagits av vattnet och det är "tjänligt".

Om någon av våra barn i framtiden inte får bygga på avstyckad tomt så är vi tveksamma om vi kommer att ansluta oss till det kommande Va-nätet.

Därför är det av vikt för oss att ansvarsfrågan för nuvarande brunnar klargörs. Vem ska vi vända oss till om brunnen sinar?

Kommentar

Segelledsvägen är smal, under kommunens standard p g a vägens kulturmiljövärden. Kommunen gör bedömningen att ett alternativ till Segelledsvägen behövs på den sträckan samt att med föregående förslag hamnade två vändplaner bredvid varandra.

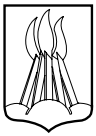
Området som är markerat med z, marken ska vara tillgänglig för slänt, är också markerat med prickmark, marken får ej bebyggas. Att marken inte får bebyggas med byggnad har inte med att det eventuellt behövs en slänt utan är standard i Huddinge kommun på kvartersmark, detta bl a med hänsyn till siktförhållanden. En zon om 6 meter längs gatan skulle vara markerad som prickmark och kommer att vara markerad som prickmark oavsett om det finns en slänt där eller inte. Slänterna behövs för att ha möjlighet att ta upp höjdskillnader mellan den ombyggda vägen och fastigheterna. Marken som berörs av eventuell slänt kommer även fortsättningsvis att tillhöra fastigheten. Huddinge kommun har valt att göra på det här viset istället för att lösa in marken som berörs av slänt och låta den ingå i vägområdet. De slänter som åsytas behövs för att vägen ska anpassas till kommunal standard. Idag ansvarar Vårbergets vägförening för vägen och dess utformning, därifrån har önskemål inkommit om att kommunen ska ta över ansvaret för vägen. Med det följer en nödvändig anpassning, t ex för att kunna ta hand om dagvatten och sköta driften av vägen på ett rationellt sätt. I framtagandet av detaljplanen har avsteg från den kommunala standarden gjorts för att så långt det är möjligt bevara ex Segelledsvägens karaktär. Se även kommentar till Vårbergets fastighetsägarförenings yttrande.

Vårby gård 2:16 berörs inte av inlösen av mark.

Kommunen kommer att ta över ansvaret för bryggan, Skanska Nya Hem AB kommer att rusta upp den och förse den med nytt ytmaterial. Den kommer fortsättningsvis att kunna fungera som en badbrygga.

Stockholm Vatten AB gör en riskanalys av bef brunnar inför genomförandet av detaljplanen. Då görs en undersökning av alla brunnar som ingår i riskanalysen. Mätningar görs före och efter exploateringen. Om skada skulle uppkomma utreds vilken aktör som orsakat skadan, kommunen har dock ett huvudansvar.

Planens inriktning är att områdets karaktär ska bevaras. Befintlig fastighetsstruktur ska råda och tomterna vara relativt stora. Efter samrådet har frågan belysts, förvaltningens inställning är dock fortfarande att



befintligt bebyggelseområde på båda sidor Segelledsvägen/Vårbackavägen längs sjön har sådana värden att intentionerna från kommunens kulturmiljöinventering (2004 och 1986) bör råda. En fastighetsstorlek mindre än 1200 kvadratmeter skulle kunna leda till så pass många fler fastigheter skapas. Befintlig fastighetsstruktur och de kulturmiljövärden de innebär skulle då inte finnas kvar. Vårby gård 2:16 är 1815 kvadratmeter och alltså inte styckningsbar.

Byggrätten har minskats för envåningshus och tvåvåningshus.

Eftersom kommunen tar över ansvaret för vägen följer de krav kommunen har på sig gällande belysning. Dock har frågan tagits upp på förvaltningen så att tillkommande gatubelysning kan anpassas till kulturmiljövärden.

Lokalgatorna i området kommer att regleras med en hastighet om 30 km/h som en del i kommunens arbete med 30-zoner. Gårdsgator används normalt inte i bostadsmiljöer.

I detaljplanearbetet har frågan om en allmän parkering belysts.

Förvaltningen anser att en parkering för att nå Korpberget bör placeras söder om berget, i övrigt anser förvaltningen att en allmän parkeringsplats inte behövs.

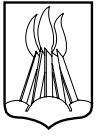
Stockholm Vatten AB gör en riskanalys av bef. brunnar inför genomförandet av detaljplanen. Då görs en undersökning av alla brunnar som ingår i riskanalysen. Mätningar görs före och efter exploateringen. Om skada skulle uppkomma utreds vilken aktör som orsakat skadan, kommunen har dock ett huvudansvar.

Karl G Gardell, Vårby gård 2:17

I tidigare yttrande har jag framhållit vikten av att miljömässiga värden kring området Vårbackavägen och Segelledsvägen tas tillvara. Den blandade bebyggelsen utgör idag den kanske enda bevarade äldre miljön i Vårby, och bör därför anses ha ett kulturhistoriskt värde. Att de miljömässiga värdena är stora har också framhållits i den kulturmiljöinventering som tidigare gjorts för området (1986) och där den befintliga bebyggelsen beskrivs som mycket karaktäristisk för sin tid (1920-tal och 1930-tal). Att bevara fastigheternas storlek – tomternas yta – är därför en viktig del för ett bevarande av områdets karaktär. Denna syn har också delats av andra remissinstanser.

Det är därför med stor tillfredsställelse som jag konstaterar att det framlagda förslaget till detaljplan innebär att dessa aspekter beaktas. Villatomternas storlek anges ej få understiga 1200 kvadratmeter, vilket innebär att den befintliga tomtindelningen i stort sett behålls intakt. På så sätt bevaras också områdets värdefulla karaktär.

Nytt i förslaget är en väg som sträcker sig mellan Vårbackavägen och Segelledsvägen som rundar fastigheten Vårby 2:17. Olägenheten med trafik runt fastigheten 2:17 anser jag uppvägs av att den inplanerade villan på den



nybildade fastigheten ovanför i det nya förslaget placeras in på längre avstånd från grannfastigheten. Jag förutsätter att de på detaljplanen angivna placeringarna av de nya villorna är den inplacering som kommer att gälla. Om denna nya väg ännu inte namngivits föreslår jag Sidenvägen, ett etablerat namn som anknyter till forntida handelsleder.

Med det framlagda förslaget, som jag upplever pietetsfullt och väl genomtänkt, bevaras av de relativt generösa tomterna, områdets fastighetsstruktur och luftiga karaktär.

Jag tycker att utredarna gjort ett gott arbete!

Kommentar

Fastigheterna på andra sidan vägen placeras på ett avstånd av 6 meter från fastighetsgräns, enligt plankartan.

Namnförslaget har vidarebefordrats till Lantmäteriafdelningen som ansvarar för namnsättning.

Mayvor och Markku Moskuvaara, Vårby Gård 2:3 och 2:5

Vi har tagit del av detaljplanen för Vårberget och ser att det kommer att komma massor med småhus (radhus och parhus) runt omkring oss. Vi har barn och i framtiden kommer vi att vilja ha möjligheten att dela upp tomterna till våra barn. Vårbackavägen skall ju breddas och vi vill att det tas mark på den sida som är kommunens mark i fall det behövs.

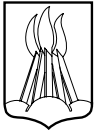
Fastigheten Vårby Gård 2:3 har delvis "stenröse" som tomtgräns, vi förväntar oss att den får vara kvar när den nya vägen byggs.

Eftersom vi kommer så nära de nya bostäderna har vi en del frågor, tex. skall våra hus besiktas innan de börjar spränga? Hur nära kommer de nya husen att ligga? Osv. Finns det någon person på planavdelningen man kan ringa/träffa och få svar på de frågor som vi har? (Vi förstår om ni inte har svar på alla frågor).

Våra fastigheter kommer att ligga i ett område med flera små tomter på ena sidan och stora tomter på andra sidan, därför känns det rätt att dela våra 2 tomter i dag till 3 tomter. Infartsväg till den ev. avstyckade tomt kan gå via den i dag befintliga vägen. På detta sätt skulle övergången från små tomter till stora tomter skulle inte bli så drastisk. Vi känner att vi kommer att bli hårt drabbade under pågående arbete och även efteråt.

Kommentar:

I planarbetet har områdets kulturmiljövärden betonats där bland annat fastighetsstrukturen och byggnadernas volym varit viktiga bärare av



kulturmiljön. För det område där fastigheterna Vårby gård 2:3 och 2:5 finns gör förvaltningen bedömningen att dessa kulturvärden inte är lika stora vilket innebär en minsta tomtstorlek på 1000 kvadratmeter är tillräcklig.

Stenröset har mätts in och vägdragning har anpassats till detta.

Efter att detta yttrande inkommit har planavdelningen och Fastighetsägarna träffats.

Rolf Wiltmo, Vårby gård 2:14

1. Hemställer om avstyckningsmöjlighet för min fastighet Vårby Gård 2:14. Segelledsvägen 9.

Tomten har storleken 2050 kvm. En delning i två tomter känns mycket lämplig då fastigheten har sin längsta tomtgräns på 48.5 meter längs Segelledsvägen och nuvarande huvudbyggnad ligger väl placerad på den södra delen vid en delning.

Mina två tomter skulle då få en längd av gränsen på knappt 25 meter. En nästan genomsnittlig längd av gränserna mot Segelledsvägen. Sjötomterna har en längd av tomtgränsen mot Segelledsvägen med mellan 19.2 och 33,3 meter, med undantag av 2:22, ursprungligen två fastigheter som slagits samman till en. Tomterna på ovansidan har något längre gränser.

Tomtstorlekarna skulle bli drygt 1000 kvm vardera, något mindre än riktvärdet. Jag hänvisar också till vår fastighetsägareförenings egna utredningar på 70-talet då vi arbetade med stadsplaneskisser med en minsta tomtstorlek på 1000 kvm.

Med en anpassad bebyggelse bör detta ej inverka menligt på allmänhetens upplevelse av det natursköna västläget och ett bibehållande av områdets karaktär.

2. Av största vikt är också att dagvattenproblemen löses genom den markreservation (U) som anges för min grannfastighet, 2:15. Jag har haft översvämningar på min tomt efter min grannes nybyggnation med höjning av marknivån, se ärende hos Stefan Törnqvist. diariernr 041825.

Kommentar:

Planens inriktning är att områdets karaktär ska bevaras. Befintlig fastighetsstruktur ska råda och tomterna vara relativt stora. Efter samrådet har frågan belysts, förvaltningens inställning är dock fortfarande att befintligt bebyggelseområde på båda sidor Segelledsvägen/Vårbackavägen längs sjön har sådana värden att intentionerna från kommunens kulturmiljöinventering (2004 och 1986) bör råda. En fastighetsstorlek mindre än 1200 kvadratmeter skulle kunna leda till så pass många fler fastigheter skapas. Befintlig fastighetsstruktur och de kulturmiljövärden de innebär



skulle då inte finnas kvar. Det innebär att fastigheten Vårby gård 2:14 med nuvarande storlek inte är styckningsbar.

Vad gäller översvämningarna på fastigheten är detta egentligen inte en fråga för detaljplanen, det tidigare föreslagna u-området för ett dike har inte kunnat ligga kvar i handlingarna eftersom kommunen och Stockholm Vatten ser svårigheter i att förvalta och sköta drift av ett sådant dike. Kontakt har tagits med Stefan Törnqvist på bygglovavdelningen (handläggare för nämnda ärende) som konstaterat att det inte är en bygglovpliktig fråga, utan civilrättslig.

Yngve Högberg, Vårby Gård 2:20

Grundinställning, bakgrund

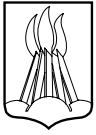
Området tillkom vid mitten av 1920-talet och är alltså 80 år gammalt. Topografin är för flertalet tomter extremt starkt lutande, modell Schweiz. Vägarna byggdes i enlighet härmed ofta med rejäla stenmurar på nedsidan. Det har fungerat bra i 80 år. Fastighetsägarna har på sina tomter byggt mängder med stenmurar för att över huvud taget få till några plana ytor och kunna bygga husen. Det är därför ett unikt område, miljöarkitektoniskt sett. Detta har ju också observerats av de kulturinventerande personerna och framgår mycket väl i de rapporter, som gjorts om området. Fastighetsägarna vill värna om dessa stora värden. För att inte spolia det unika, bör, vid områdets omvandling till permanentboende, gällande etablerade normer vara vägledande, men i mycket hög grad anpassas till den gällande topografiska verkligheten i området. Bla torde det specifika med området komma att användas som försäljningsargument när kommunen och Skanska kommer att sälja tomter och hus i området. Det har redan förkommit en annons med dessa argument angivna!! Trots att försäljningen inte påbörjats ännu! Förstör alltså inte säljargumenten.

Väglänter, generellt (markerade med z på kartorna)

Jag har inte förstått motivet för att en så stor yta "blockeras" på alla befintliga tomter, men inte på de tillkommande tomterna. Jag motsätter mig därför helt att en så stor yta blockeras på min tomt.

Väglänter på sjösidan

På nedersidan av Segelledsvägen och Vårbergsvägen mot sjön resulterar exempelvis denna "blockering" i att en rejäl del av den någorlunda plana delen av ovansidan av tomten försvinner. Jag vill därför att erforderliga väglänter i första hand utförs med stenmurar, enligt de principer, som tillämpades på 1920-talet, och som fungerat i 80 år. I andra hand med L-block, motsv. Då kan områdets unikheter bevaras och intrång på tomter minimeras (dessutom är det väl inte kostnadsfritt att göra intrång!) Se även bifogad bild på hur en fin blockmur skulle kunna ordnas.



Enligt Stockholm Vatten är det inga problem med att lägga vatten och avlopp på ovansidan av Segelledsvägen. Då räcker det med stenmur eller L-block på nedersidan och varken 6-meters-slantning eller annan mindre slantning behövs.

Rundkörningsväg.

Jag har haft dålig erfarenhet av rundkörningsmöjligheter på vägar.

Återvändsgator inspirerar mindre till brott än rundkörningsvägar. Jag vill därför att den förra remissvändans väglösning används (=en återvändsgata "Isälvsvägen" parallellt med Segelledsvägen och en liten återvändsgata "Sidenvägen" vinkelrätt mot Segelledsvägen). Vägföreningens upphörande och vägnas överlämnande till Huddinge Kommun Jag har intet att erinra mot detta

Ångbåtsbryggan Vårberget

Är ju en klenod från områdets tillkomst. Den har figurerat i Arenas annons om området, som fanns i en tidning år 2006 som ett av de verkliga argumenten för området!! Bryggan måste bevaras. Det vore ett kulturellt helgerån att riva den.

Den ingår sedan sin tillkomst i vägföreningen. Ångbåtsvägen var ju den stora kommunikationsingången till området under 20-.30.40- och halva femtiotalet. När vägföreningen övergår till kommunens allmänna vägorganisation, såsom angetts i planförslaget, övergår bryggan självklart också.

+ -markerat område på sjötomterna utmed Segelledsvägen och Vårbackavägen

Jag undrar varför avståndet från sjökanten till byggtillåtsgränsen varierar så starkt tomterna sinsemellan. Jag föreslår att det tas ett standardavstånd som appliceras på alla tomter. Som mall skulle exempelvis kunna väljas fastigheten Vårbackavägen 17 = Vårby Gård 2:34

Dränering för vattenflöde från skogen ovanför mig

När området byggdes på 1920-talet grävdes diken på ovansidan av Segelledsvägen med sned genomföring vid min tomt Segelledsvägen 16 så att vattnet rann ned i en grävd skärning utanför min tomt. Detta dike tog upp allt det vatten, som rann från skogen ovanför och utefter "Sidenvägen". Det fungerade bra. För c:a 20 år sedan ersattes diket med rör som mynnade på samma ställe. Det fungerade bra till dess miljöförstöringen tog fart för ett par år sedan och regnmängder i tidigare ej skådad omfattning föll och faller. "Sidenvägen" har nu blivit till en mindre å vid visst regnande och resulterat i översvämning i min källare. Detta pekar på vikten att dränering görs med all finesse och kinesiskt framåttänkande, dvs allt i ett 20-årsperspektiv.



Se alltså till att en fullgod dränering görs ovanför Segelledsvägen 16 och 14, speciellt om "Sidenvägen" kommer att asfalteras. Det är inga som helst problem och inga stora kostnader med att ordna dräneringen, bara det tänkts på det i tid vid vägens ombyggnad. Jag kan gärna hjälpa till design av hur dräneringen skulle kunna göras.

Bryggor och komplementbyggnad vid strand för "strandfastigheter"

Jag utgår från att det Ni i Er promemoria anger som strandfastigheter är alla fastigheter, som har en gräns direkt mot vattnet. Dvs att min fastighet, Vårby Gård 2:20 omfattas av detta. Ibland skiljer man ju på sjötomter och strandtomter.

Sjötomter i sin tur kan delas upp i sjötomter med vattenrätt och sjötomter utan vattenrätt. Med vänliga hälsningar och tack för en fin plan för Vårberget, ett område, som blir superbt och det finaste i Huddinge, om Ni tar hänsyn till mina synpunkter ovan.

Kommentar:

Planens inriktning är att områdets karaktär ska bevaras. Befintlig fastighetsstruktur ska råda och tomterna vara relativt stora. Efter samrådet har frågan belysts, förvaltningens inställning är dock fortfarande att befintligt bebyggelseområde på båda sidor Segelledsvägen/Vårbackavägen längs sjön har sådana värden att intentionerna från kommunens kulturmiljöinventering (2004 och 1986) bör råda.

Väglänter, generellt (markerade med z på kartorna).

Slänterna behövs för att ha möjlighet att ta upp höjdskillnader mellan den ombyggda vägen och fastigheterna. Marken som berörs av eventuell slänt kommer även fortsättningsvis att tillhöra fastigheten. Huddinge kommun har valt att göra på det här viset istället för att lösa in marken som berörs av slänt och låta den ingå i vägområdet. Området som är markerat med z, marken ska vara tillgänglig för slänt, är också markerat med prickmark, marken får ej bebyggas. Att marken inte får bebyggas med byggnad har inte med att det eventuellt behövs en slänt utan är standard i Huddinge kommun på kvartersmark, detta bl a med hänsyn till siktförhållanden. En zon om 6 meter längs gatan skulle vara markerad som prickmark och kommer att vara markerad som prickmark oavsett om det finns en slänt där eller inte. De slänter som åsyftas behövs för att vägen ska anpassas till kommunal standard. Idag ansvarar Vårbergets vägförening för vägen och dess utformning, däriifrån har önskemål inkommit om att kommunen ska ta över ansvaret för vägen. Med det följer en nödvändig anpassning, t ex för att kunna ta hand om dagvatten och sköta driften av vägen på ett rationellt sätt. I framtagandet av detaljplanen har avsteg från den kommunala standarden gjorts för att så långt det är möjligt bevara ex Segelledsvägens karaktär. Att ett område på 6 meter markerats, där bestämmelsen lyder "Marken skall vara tillgänglig för slänt" beror på att gatuprojekteringen som skulle kunna



ge en exakt bild av läget normalt inte är klar förrän vid genomförandet av detaljplanen. För att reda ut de frågor som rör den befintliga bebyggelsen, exempelvis slänternas omfattning, behövs att gatuutbyggnaden detaljprojekteras. Detta har nu skett varför en utställning av detaljplan för den befintliga delen är aktuell. Den del av planområdet som inte berörs av ovanstående kan bli föremål för utställning.

Detaljplan för Vårberget kommer att delas i två delar, en för den östra delen (nybyggnationen) och en för den västra (den befintliga bebyggelsen), se kommentar till vårbergets fastighetsägarförenings yttrande för avgränsning.

Inför utställning av detaljplanen för den västra delen av Vårberget (innefattandes majoriteten av de befintliga byggnaderna) har kommunen varit i kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet. Vägarna har detaljprojekterats och släntavtal har i de flesta fall upprättats mellan fastighetsägare och kommunen. Den slänt man avtalat om har markerats på plankartan. I de fall en slänt skulle få en alltför stor negativ påverkan anläggs istället en mur för att ta upp höjdskillnader mellan fastighet och gata, vilket är aktuellt för fastighet Vårby gård 2:20.

Vägslänter på sjösidan

Fastigheterna längs sjösidan är branta, förhållandena är svåra. Av kostnadsskäl kan kommunen inte förbinda sig att anlägga murar istället för slänt. Dock har plankartan kompletterats med en bestämmelse specifikt för fastigheterna längs sjön: "Marken skall varas tillgänglig för slänt eller mur", eftersom speciella lösningar kan komma att krävas. När detaljplanen vunnit laga kraft och gatuprojekteringen är klar kommer varje fastighets förutsättningar att diskuteras, se ovan.

Rundkörningsväg

Segelledsvägen är smal, under kommunens standard på gata vägens kulturmiljövärden. Kommunen gör bedömningen att ett alternativ till Segelledsvägen behövs på den sträckan samt att med föregående förslag hammade två vändplaner bredvid varandra.

Ångbåtsbryggan Vårberget

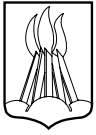
Kommunen kommer att ta över ansvaret för bryggan, Skanska Nya Hem AB kommer att rusta upp den och förse den med nytt ytmaterial. Den kommer fortsättningsvis att kunna fungera som en badbrygga.

Plankartan har omarbetats så att +-markerat område är lika brett utmed sjön.

Dränering för vattenflöde från skogen

Flera dagvattenutredningar har gjorts för området, där man uppmärksammat att flera fastigheter har stora flöden över tomterna. Detta finns som en förutsättning som ska åtgärdas.

Bryggor och komplementbyggnad vid strand för "strandfastigheter"

*Synpunkten noteras****Eva Söderlind, Vårby Gård 2:18, och Bengt Eklund, Vårby Gård 2:19***

Vi motsätter oss i princip hela detaljplaneförslaget.

Vi vidhåller våra synpunkter från vårt yttrande som ingår i samrådsredogörelsen. Här nedan framhäver vi de viktigaste punkterna och ger förtydliganden med anledning av kommunens kommentarer. Detta ifall exploateringen skulle genomföras.

1. Detaljplanens struktur

Kommunen anser att den planerade bebyggelsen inte kan ses som "trist", eftersom byggnadskropparnas placeras i natur, "vars förutsättningar får styra struktur, utformning och gaturum".

Den befintliga, till övervägande del kulturhistoriska bebyggelsen består av helt unika hus och trädgårdar - ingen fastighet är de andra lik. Det är detta som är basen för områdets kulturmiljö. Att förtäta detta område med radhuslängor, byggda av en och samma byggherre och därför säkerligen bestående av identiska huskroppar, innebär ett markant brott mot områdets fastighetsstruktur och luftiga karaktär.

2. Avsaknad av analys av syftet med programmet

Ej heller i planprogrammet för hela Vårby gård finns någon analys av hur den föreslagna förtätningen av det befintliga området ska kunna innebära ett lyft för kommundelen.

De tankar vi fört fram i våra kommentarer till det övergripande planprogrammet för kommundelen är inte kommenterade. Om man inte diskuterar hur förverkligandet av syftet ska uppfyllas, riskerar man felsatsningar.

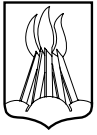
3. Avsaknad av kulturmiljöprogram för området

Ett politiskt antaget kulturmiljöprogram med tydliga riktlinjer utgör det bästa skyddet för att bevara karaktären inom en värdefull bebyggelse.

Trots välvilliga skrivningar om det nuvarande områdets höga kulturmiljövärde har i verkligheten bygglov givits till hus som inte alls passar in i kulturmiljön.

Endast med ett genomtänkt kulturmiljöprogram i botten kan kraven på även nybyggnationer hävdas.

4. Avsaknad av bevarandeplan för områden med nyckelbiotoper och fornminnen



Kommunen påstår att varken nyckelbiotoper eller fornlämningar finns inom detaljplanen. Enligt miljökontoret i Huddinge - och länsstyrelsen - är områdena söder om fastigheterna 2:20, 2:18 och 2:19 samt området mellan 2:18 och 2:19 nyckelbiotoper. Detta har även kommunen med enfaset hävdade i annat sammanhang, nämligen år 2000 gällande trädfällning väster om fastigheten 2:19.

Enligt detaljplanen föreslås friliggande hus på biotopmark söder och öster om 2:18 samt några radhuslängor i skogsområdet längre åt öster vid Korpbergets sluttning. Fornminnen finns förvisso inte inom detaljplanen men i områdets närhet. Då de redan är utsatta för skadegörelse, borde detaljplanen resonera om hur en utökad utsatthet ska förebyggas. - Länsstyrelsen har i sitt yttrande samma åsikt.

De intrikata vattensystemet betingar även naturvärde. Tillkomsten av Vårbergstippen har rubbat balansen och påverkat markavvattningen och vattenkvaliteten i befintliga brunnar. De senaste årens regnmängder har förändrat avvattningen inom området. Dessa förhållanden samt påverkan från föreslagen nybebyggelse måste studeras noggrant.

Skånska har i sin annonsering kring projektet lockat med fotografi från den gamla båtbyggnaden och badplatsen, vars framtida status detaljplanen inte ens berör. Tala om att "tala med två tungor".

Då badplatsen är den enda plats där man - förutom från strandtomterna - når Mälaren, måste kommunen ta sitt ansvar för dess framtida kvalitet och skötsel.

5. Reducerad grön kil

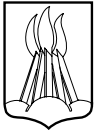
Kommunen anser att grönkilens viktigaste funktion är att förse sumpskogen med vatten. Därmed kan man ha skilda åsikter. Med klimatförändringen i blickfånget är den framtida vattensituationen svår att överblicka och måste analyseras före beslut.

Grönkilen är viktig för både flora och fauna med rödlistade arter. Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande att området omfattar nyckelbiotoper och att "ytterligare ingrepp kan ha relativt stor inverkan på naturvärdena".

Kommunen skriver vidare att det skulle uppstå "enklaver i olika tidsåldrar" om man sparade grönkilen mellan befintlig och ny bebyggelse. Detaljplaneförslaget i sig går ju ut på att just skapa olika enklaver med enahanda radhuslängor i ett homogent stugområde, detta helt oberoende av grönkilar.

6. Parkeringsplats vid Segelledsvägen

Kommunen anser att en eventuell parkeringsplats för besökare till Korpberget vore söder om berget. Förutsättningen för att den skulle fungera är att den och



stigarna dit skyltas upp ordentligt, och att även tillsyn av berget kommer att ske.

7. Namnbyte till Korpberget

Kommunen förklarar sitt namnval "Vårberget" med att hänvisa till Vårbergets fastighetsägarförening samt till en skylt vid Vårby Allé. Namnvalet saknar geografisk eller historisk grund. Geografiska namn tillhör vårt språks äldsta ord. Namnet "Vårby gård" har sitt ursprung i ordet "vårdkaseby" och härstammar från vikingatid, Den strategiskt belägna platsen vid Fittjasundet och vårdkaseplatsen på Korpberget kom då att ingå i Mälardalens bevakningssystem. Om det historiska sambandet hade bevarats i språket skulle "Vårby gård" egentligen heta "Vårdby gård" eller kanske "Vårdkasebyn". {"Vårdkase" är en permanent upplagd vedstapel på väl synliga höjder, avsedd att antändas för att varna ortsbefolkningen om fienden närmade sig.) De första sommarhusbyggarna i det aktuella detaljplaneområdet byggde själva i slutet av 1920-talet ångbåtsbryggan för kommunikation med Stockholm - någon väg fanns inte. De satte upp en skylt "Vårberget" på bryggan. Vårbergets fastighetsägareförening bildades i slutet på 1940-talet och fastnade för namnet "Vårberget" med inspiration från bryggskylten. Styrelsen övervägde även alternativet "Vårbyberget". Äldre än så är inte namnet "Vårberget", medan namnet "Korpberget", som betecknar själva vårdkaseberget, har betydligt äldre anor.

Då Stockholm byggde kommundelen norr om området, antog man helt enkelt namnet "Vårberg", något som bäddar för sammanblandning och förvirring om en del av Vårby gård skulle kallas "Vårberget".

Det aktuella området är beläget på Korpbergets sluttningar. Något "Vårberg" finns inte - förutom i Stockholm. Namnet "Korpberget" är känt i vida bergsklätringskretsar och tillför kommundelen "Vårby gård" både något nytt och en återuppväckt forntidshistoria. Bättre anor än en ångbåtsskylt eller gatuskylt

I övrigt stöder vi de synpunkter som Fastighetsägareföreningen framför.

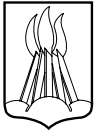
Kommentar:

1. Detaljplanens struktur

Den tillkommande bebyggelsen i form av grupphusbebyggda småhus och radhus kommer inte att ligga blandad med den befintliga bebyggelsen. I planarbetet har den befintliga bebyggelsens karaktär värnats

2. Avsaknad av analys av syftet med programmet

I planprogrammet framgår att syftet med detta är en förnyelse av Vårby gård, bl a står att eftersom grönytor tas i anspråk ska befintliga allmänna ytor uppgraderas. Exakt vilka ytor det skulle gälla och på vilket sätt skulle avgöras senare. I planuppdraget för planprogrammet framgår att det överskott som markförsäljningen ger ska återföras till Vårby gård.



Under 2006/2007 har "Vårby Rådslag" genomförts. Där fick de boende i Vårby gård i ett första skede ge förslag på vad pengarna skulle användas till. I ett andra skede fick Vårby gårds-borna rösta fram den satsning de ville se genomförd. Man valde det paket som kallades centrumpaketet som omfattade åtgärder på torget, Bäckgårdsvägen och komplettering av belysning. Hösten 2007 invigdes ombyggnaden av torget.

3. Avsaknad av kulturmiljöprogram för området

En kulturmiljöinventering finns för Huddinge (upprättad 1986, reviderad 2004 av Huddinge kommun och Stockholm länsmuseum). Denna är avsedd att användas i planarbete och bygglovhantering liksom av den enskilde fastighetsägaren. För området Vårberget anges att "På Vårberget med sin småskaliga miljö av fritidsbebyggelse bör nuvarande tomtstorlekar, terränganpassning och volymer vara vägledande vid nybebyggelse."

*Avsaknad av bevarandeplan för områden med nyckelbiotoper och fornminnen
Detaljplanens avgränsning har styrts av nyckelbiotoperna på och norr om korpberget. Underlaget till denna avgränsning har hämtats från Skogsstyrelsen.*

Fornminnen är skyddade enligt lag där länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. En bevarandeplan ses som i det sammanhanget onödig.

Dagvattenutredningar har utförts med syfte att belysa vilka åtgärder som blir nödvändiga vid genomförandet av detaljplanen.

Kommunen kommer att ta över ansvaret för bryggan, Skanska Nya Hem AB kommer att rusta upp den och förse den med nytt ytmaterial. Den kommer fortsättningsvis att kunna fungera som en badbrygga.

5. Reducerad grön kil

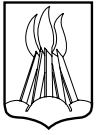
Den tillkommande bebyggelsen är önskvärd i ett kommunalt perspektiv, som ett del i förnyelsen av Vårby gård som stadsdel. I planprogrammet för Vårby gård och de politiska beslut som föregått programmet har vägningen gjorts att en tillkommande bebyggelses positiva inverkan på bilden av Vårby gård samt den möjlighet den nya bebyggelsen ger i att kunna göra boende karriär inom om rådet har vägt tungt.

6. Parkeringsplats vid Segelledsvägen

I detaljplanearbetet har frågan om en allmän parkering belysts. Förvaltningen anser att en parkering för att nå Korpberget bör placeras söder om berget, i övrigt anser förvaltningen att en allmän parkeringsplats inte behövs.

7. Namnbyte till Korpberget

Namnen på detaljplaner kan alltid diskuteras. Men att byta namn till Korpberget kan anses vara direkt missvisande eftersom Korpberget inte ingår i detaljplanen. Eftersom det här området i sin helhet inte har en egen benämning – mer än "norra Vårby gård" lånades namnet av befintlig bebyggelses vägförening och fastighetsägarförening.

***Hadi Arghavani, Vårby gård 2:27***

Ang fastighet Vårby gård 2:27, förslag till detaljplan för Vårberget. Jag har lämnat 3 brev utan svar skriftligt från planavdelningen. Jag hoppas att Ni svarar på det här brevet.

Fastigheten Vårby gård 2:27 sedan 20 år tillbaka bor olika hyresgäster och för närvarande 2 hyresgäster i sjöbodarna och 4 hyresgäster i huvudhuset i 4 små lägenheter.

Jag begär för samma planbestämmelse, dvs B fril II, e1, e2, 1200, 8,5 m, på huvudhuset för jag 4 lägenheter eller 4 kök. Eventuellt bör betraktas som hyreshus som skattemyndigheterna har betraktat, vg se bilagor.

Bygglovad Ewa Lundin och Stefan Törnqvist, i ett möte ang fastigheten och detaljplanen sa till mig att Nina Åhman har kontaktat Stefan Törnqvist och fått besked att det är planavd. Som kan besluta, inte bygglovavd. – men bygglovavd. Har inget emot detta.

Jag har redovisat vilka bor permanent där och skattemyndigheten tycker att i detaljplanen bör betraktas som hyreshus. Tacksam för skriftligt svar.

Kommentar:

Fastigheten Vårby gård 2:27 är bebyggd med en huvudbyggnad och två sjöbodarna. Huvudbyggnaden är, enligt bygglovhandlingarna, ett småhus. Bygglov finns inte för sex lägenheter. Huruvida byggnaden är klassad som en hyresfastighet är en fråga mellan fastighetsägaren och skattemyndigheten.

Planens inriktning är att områdets karaktär ska bevaras. Befintlig fastighetsstruktur ska råda och tomterna vara relativt stora. Efter samrådet har frågan belysts, förvaltningens inställning är dock fortfarande att befintligt bebyggelseområde på båda sidor Segelledsvägen/Vårbackavägen längs sjön har sådana värden att intentionerna från kommunens kulturmiljöinventering (2004 och 1986) bör råda. Vägslänter, generellt (markerade med z på kartorna).

Detta innebär att detaljplanen kommer att medge en huvudbyggnad per fastighet, denna kan rymma två lägenheter. Att ge byggrätt för sex lägenheter, dvs ett flerbostadshus, skulle påtagligt förändra områdets karaktär.

Nina Åhman
arkitekt

